
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE: GENERAL:

pg

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

1

- Art. 1.- Objeto y finalidad del Plan Especial
- Art. 2.- Ámbito de aplicación y vigencia
- Art. 3.- Legislación aplicable
- Art. 4.- Relación con el planeamiento general
- Art. 5.- Documentación
- Art. 6.- Obligatoriedad
- Art. 7.- Interpretación de los documentos
- Art. 8.- Situaciones transitorias

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

7

- Art. 9.- Revisión y Modificación del Plan Especial
- Art.10.- Competencia en el desarrollo y ejecución del Plan
- Art.11.- Sistema de ejecución aplicable
- Art.12.- Plazos de desarrollo y ejecución
- Art.13.- Instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística
- Art.14.- Los Planes Parciales
- Art.15.- Los Estudios de Detalle
- Art.16.- El Catálogo complementario de Elementos Protegidos
- Art.17.- Las Ordenanzas Municipales
- Art.18.- Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano
- Art.19.- Los Recintos de Urbanización Obligatoria
- Art.20.- Ámbitos de Obtención Directa
- Art.21.- Obras Ordinarias
- Art.22.- Proyectos de Compensación y Reparcelación
- Art.23.- Proyectos de Urbanización
- Art.24.- Proyectos de Edificación
- Art.25.- Declaración de Ruina
- Art.26.- Ruinas en edificios protegidos
- Art.27.- Expediente de ruina
- Art.28.- Apuntalamientos y apeos
- Art.29.- Valoración de las obras de mantenimiento y reparación a efectos de ruina

TÍTULO TERCERO: REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS EN EL PLAN ESPECIAL

21

- Art.30.- Condiciones de los Usos
- Art.31.- Clasificación de los Usos
- Art.32.- Usos pormenorizados previstos en Suelo Urbano y Urbanizable
- Art.33.- Uso Residencial
- Art.34.- Uso Industrial
- Art.35.- Uso Terciario
- Art.36.- Uso Dotacional
- Art.37.- Uso de Comunicaciones
- Art.38.- Uso Recreativo
- Art.39.- Uso Infraestructural
- Art.40.- Ámbitos o tramos de vía saturados
- Art.41.- Usos previstos en Suelo Rústico

ÍNDICE: GENERAL: **pg**

Título CUARTO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Cap. Primero: Disposiciones generales **29**

- Art.42.- Clasificación del suelo
- Art.43.- Calificación del Suelo
- Art.44.- Suelo Urbano
- Art.45.- Suelo urbanizable
- Art.46.- Suelo Rústico
- Art.47.- Estructura general del Sector

Cap. Segundo: Sistema Viario **32**

- Art.48.- Definición y condiciones generales
- Art.49.-Tipos de vía y secciones aplicables
- Art.50.- Condiciones de ajardinamiento mínimo
- Art.51.- Apertura de nuevas calles de carácter privado
- Art.52.-Construcciones en la red viaria

Cap. Tercero: Sistema de Dotaciones y Equipamientos **36**

- Art.53.- Definición y condiciones generales

Cap. Cuarto: Sistema de Espacios Libres **36**

- Art.54.- Definición y condiciones generales
- Art.55.- Tratamiento de las superficies ajardinadas
- Art.56.- Edificabilidad máxima y usos permitidos en los Espacios Libres

Cap. Quinto: Sistema de Servicios e Infraestructuras **38**

- Art.57.- Definición y condiciones generales
- Art.58.- Condiciones específicas de los servicios e infraestructuras

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Cap. Primero: Condiciones Comunes **40**

- Art.59.- Condiciones Normativas aplicables
- Art.60.- Condiciones Técnicas en los edificios
- Art.61.- Resumen de Condiciones Normativas aplicables a las zonas

Cap. Segundo: Edificación Adosada **42**

- Art.62.- Definición de la zona
- Art.63.- Altura Máxima de la edificación
- Art.64.- Sótanos y semisótanos
- Art.65.- Usos en Edificación Adosada

Cap. Tercero: Edificación Aislada Intensiva **43**

- Art.66.- Definición de la zona
- Art.67.- Altura de la edificación
- Art.68.- Otras condiciones para la Edificación Aislada Intensiva
- Art.69.- Retranqueos obligatorios
- Art.70.- Ajardinamiento de la superficies no edificables
- Art.71.- Adaptación topográfica
- Art.72.- Usos en Edificación Aislada Intensiva

Cap. Cuarto: Casco Antiguo **45**

- Art.73.- Definición de la zona
- Art.74.- Altura de la edificación
- Art.75.- Ocupación máxima de parcela

Art.76.- Edificabilidad de parcela
 Art.77.- Retranqueos de la edificación
 Art.78.- Sótanos
 Art.79.- Ajardinamiento de los espacios no edificables
 Art.80.- Cerramientos
 Art.81.- Fachadas
 Art.82.- Parcelas interiores
 Art.83.- Parcelario existente
 Art.84.- Usos en Casco Antiguo

ÍNDICE: GENERAL:

pg

Cap. Quinto: Condiciones aplicables para las Dotaciones

49

Art.85.- Condiciones generales
 Art.86.- Tipo edificatorio aplicable a los Equipamientos
 Art.87.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres
 Art.88.- Edificabilidad máxima y usos permitidos en los Espacios Libres
 Art.89.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura

ANEXO: FICHERO DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1- Justificación

2.- Enumeración de los Instrumentos de Desarrollo

3.- Instrumentos de Desarrollo en Suelo Urbanizable

4.- Instrumentos de Desarrollo en Suelo Urbano

5.- Inventario

A) Sectores de Suelo Urbanizable

SURz nº 1.- Los Remedios
 SURz nº 2.- Los Laureles

B) Recintos de Urbanización Obligatoria

RUO nº 1.- La Audiencia 1
 RUO nº 2.- La Audiencia 2
 RUO nº 3.- La Audiencia 3
 RUO nº 4.- La Audiencia 4
 RUO nº 5.- El Tejar
 RUO nº 6.- Ginoria
 RUO nº 7.- El Clavel
 RUO nº 8.- General Franco

C) Ámbitos de Obtención Directa

AAD nº1.- La Audiencia
 AOD nº2.- Barranco de Agua de Dios 1
 AOD nº 2.- La Arañita
 AOD nº 3.- Barranco de Agua de Dios 2
 AOD nº 4.- San Marcos
 AOD nº 5.- General Franco
 AOD nº 6.- Jardín Tacoronte
 AOD nº 7.- Finca Zamorano

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- Objeto y finalidad del Plan Especial

1.- Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación forman parte del documento de Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Tegueste que desarrolla a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio en lo que se refiere a su núcleo urbano principal. Por tanto, el objeto fundamental de este Plan Especial es la protección patrimonial y la ordenación urbanística del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste de acuerdo a los criterios expresados en su expediente de incoación.

2.- Al haberse declarado en 1986 el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste como Bien de Interés Cultural, de acuerdo al Art. **30** de la *Ley 4/99 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC)* es requisito imprescindible la redacción de un Plan Especial de Protección del mismo.

3.- Se ha escogido la figura de Plan Especial de Ordenación ya que es la figura que se establece para tal fin en el Art. 37.2 del *Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (LOTENC)*.

3.- Por otra parte, este Plan Especial responde a la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento que ordene específicamente el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste de acuerdo a lo requerido por el Artículo **161** de la **Normativa Urbanística** de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento,.

4.- La finalidad de estas Ordenanzas Reguladoras es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el Casco Histórico de Tegueste, estableciéndose las condiciones que han de cumplir las futuras actuaciones urbanísticas y arquitectónicas que en el futuro se realicen en este sector del municipio. En este sentido, este Plan Especial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere al Conjunto Histórico Artístico y su área de influencia tal como ha que dado delimitado por ambos instrumentos de planeamiento.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y vigencia

1.- El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas corresponde al área delimitada como Conjunto Histórico Artístico por la resolución de la Dirección General de Cultura del Gobierno Autónomo Canario, según consta en la resolución de 24 de octubre de 1986 publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria de 3 de noviembre del mismo año, por la que se tiene por la que se declara al citado Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural.

2.- El ámbito exacto que se recoge, tanto del Conjunto Histórico Artístico como el que se propone para su Área de Respeto, se precisa geográficamente en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

3.- La vigencia del presente Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste será indefinida en todo su contenido, hasta tanto no sea precisa su revisión o modificación con las limitaciones definidas en los Arts. **45** y siguientes de la **LOTENC**).

4.- Su entrada en vigor se producirá de acuerdo al Art. **44. 2** de la **LOTENC** al día siguiente a la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo a partir de ese momento inmediatamente ejecutivo.

Art. 3.- Legislación aplicable

1.- Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación se redactan conforme a lo establecido y en especial, lo relativo a la legislación del patrimonio y del suelo. En concreto de acuerdo a las siguientes normas legales, entre otras:

Reales Decretos Ley

- * **Ley del Patrimonio Histórico Español.** R.D. 16/85 de 25 de junio (L.P.H.E.)
- * **Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.** R.D. 1346/76 de 9 de abril (L.S.)
- * **Ley de Costas.** R.D. 22/88 de 28 de julio (L.C.)
- * **Decreto** por el que se arbitran medidas mínimas sobre **Accesibilidad en los edificios.** D. 556/89 de 19 de mayo (D.A.E.)
- * **Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones** R.D. 6/98 de 13 de abril (L.S.N.)
- * **Ley de Propiedad Horizontal** R.D. 8/99 de 6 de Abril (L.P.Hor.)
- * **Ley de Ordenación de la Edificación.** R.D. 38/99 de 5 de noviembre (L.O.E.)

Reglamentos Nacionales

- * **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas**. D. 2414/61 de 30 de noviembre (RAMINP).
- * **Reglamento de Planeamiento** para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana . R.D. 2159/78 de 23 de junio (R.P.)
- * **Reglamento de Disciplina Urbanística**. R.D. 2187/78 de 23 de junio (R.D.U.).
- * **Reglamento de Gestión Urbanística**. R.D. 3288/78 de 25 de agosto (R.G.U.).
- * **Reglamento sobre Protección de la Calidad Astronómica** de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. R.D. 243/92 de 31 de octubre (R.P.C.A)

Leyes Autonómicas

- * **Ley Autonómica de Prevención del Impacto Ecológico**. D.A. 11/90 de 13 de julio (L.P.I.E)
- * **Ley Autonómica de Carreteras de Canarias**. D.A. 9/91 de 8 de mayo (L.C.)
- * **Ley Autonómica de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación**. D.A. 8/95 de 6 de abril (L.A.S.B.F.)
- * **Ley Autonómica de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas**. D.A. 1/98 de 8 de enero (E.P.A.C.)
- * **Ley Autonómica del Patrimonio Histórico de Canarias**. D.A. 4/99 de 15 de marzo (L.P.H.C.)
- * **Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias**. D.A. 9/99 de 13 de mayo (L.O.T.E.N.C.)
- * **Ley Autonómica para la Utilización de la Energía Solar**. D.A. 1/01 de 21 de mayo

Ordenes y Reglamentos Territoriales

- * **Orden sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma Canaria**. O. 20 de marzo de 1991. (PFV)
- Decreto Autonómico** por el que se regulan las **Condiciones de Habitabilidad** en las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. D.A. 47/91 de 25 de marzo (D.C.H.)
- * **Reglamento Autonómico de Contenido Ambiental** en los Instrumentos de Planeamiento. D.A. 35/95 de 24 de febrero. (R.C.A.)
- * **Reglamento Autonómico de Carreteras de Canarias**. D.A. 131/1995 de 11 de mayo (R.C.C.)
- **Reglamento Autonómico de la Ley 8/1995 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación**. D.A. 227/1997 de 18 de setiembre (R.A.A.)

Art. 4.- Relación con el planeamiento general

1.- Las presentes Ordenanzas se redactan en desarrollo y coordinación con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste (N.S.P.) que constituyen actualmente el instrumento de ordenación urbanística aplicable a este municipio. En caso de indefinición o duda se tendrá como referente obligatorio lo establecido en el citado documento de planeamiento de ámbito municipal.

2.- Asimismo, son de aplicación las directrices, normas y criterios que, en materia de Patrimonio Histórico, establezca la Comunidad Autónoma, a través de su Dirección General y el Cabildo Insular de Tenerife en desarrollo de sus respectivas competencias en la materia.

Art. 5.- Documentación

1.- La documentación de que consta este Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en el Art. 77 y subsidiariamente en los Arts. 57 y siguientes del ***Reglamento de Planeamiento*** y su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- I.- Memoria descriptiva y justificativa de la Ordenación.
- II.- Planos de Información Urbanística.
- III.- Planos de Ordenación Urbanística.
- IV.- Normas Urbanísticas
- VI.- Catálogo complementario de Elementos Protegidos
- VII.- Programa de Actuación y Estudio Económico

2.- Complementariamente, se ha desarrollado también una Memoria de Contenido Ambiental al objeto de cumplimentar los requerimientos del ***Reglamento de Contenido Ambiental en los Instrumentos de Planeamiento***.

Art. 6.- Obligatoriedad

1.- Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio en toda su extensión, obligando su vigencia tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo las actuaciones ajustarse en todo momento a sus preceptos, así como, todas las explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento, de acuerdo a lo previsto en el Art. 44 de la ***LOTENC***.

2.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la legislación disciplinaria específica: la ***LOTENC*** y ***RD***.

Art. 7.- Interpretación de los documentos

1.- La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Tegueste, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas. Se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la Memoria y las consideraciones siguientes:

a.- Si resultasen lagunas normativas por aplicación de estas Ordenanzas, o se suscitasen cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma, se resolverá conforme el resto de la documentación del Plan Especial y en especial: la Memoria Justificativa, Catálogo de Elementos Protegidos y los Planos de Ordenación Urbanística.

b.- En el caso de imprecisión de las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a las mayores dotaciones de espacios libres y al menor deterioro del ambiente urbano y del paisaje natural.

c.- En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el Sector.

d.- En el caso de disparidad de criterios en la interpretación de la documentación del Plan entre la administración municipal y los administrados, se podrá recabar dictamen contradictorio de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que resuelva la dificultad interpretativa.

2.- En los Planos de Ordenación Urbanística se plasman gráficamente las determinaciones geométricas precisas del presente Plan Especial, tanto en lo referente a la proyección de la urbanización, como la regulación del uso del suelo y de la edificación, complementando en estos aspectos las prescripciones de estas Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tramas, trazados y divisiones, salvo que se defina expresamente lo contrario.

3.- A los efectos previstos en este Plan Especial, los códigos de identificación de los distintos Sistemas y Zonas serán los previstos en los **Título Segundo Capítulo Segundo de las NSP**. En el caso de las Zonas, los planos de ordenación contienen las mismas denominaciones que las definidas en los homólogos de las NSP y se clasifican con la siguiente nomenclatura:

Edificación Adosada	Zona 1	AD
Edificación Aislada Intensiva	Zona 3	AI
Casco Antiguo	Zona 6	CA

4.- En lo referente a la Reglamentación de los Usos en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico es de aplicación en su totalidad lo especificado en el Título Tercero de las NSP a excepción de lo referente a los usos industriales que solo podrán autorizarse en el caso de las categorías 1ª y 2ª .

Art. .8- Situaciones transitorias

1.- En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial y que resulten fuera de ordenación, no se permite ningún tipo de obras, incluso obras menores, o cambio de uso, que no tengan como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones del presente Plan.

2.- Se consideran como Fuera de Ordenación, aquellos inmuebles que superen las condiciones de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad que prevé este Plan Especial, excepto en el caso de aquellos que por cualquier circunstancia se encuentre protegidos o estén incluidos dentro del Catálogo de Elementos de Interés y tengan actualmente un aprovechamiento superior que pasará a ser el límite máximo.

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO SEGUNDO.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. .9- Revisión y modificación del Plan Especial

La alteración de este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Tegueste podrá llevarse a cabo mediante la revisión completa o la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen, conforme a lo previsto en el Art. **45** de la **LOTENC**, Art. **154** y siguientes del **RP** y de acuerdo al Art. **2** de las **Normas Urbanísticas de las NSP**.

3.- Será preceptiva su revisión cuando por disposición legal reglamentaria se dé lugar a la misma; o bien cuando los Planes o Normas de rango superior afectasen de forma sustancial las características y determinaciones de la ordenación prevista en este Plan Especial.

4.- Se entiende por modificación del Plan Especial, toda alteración o adición de documentos y determinaciones que se refiera a cuestiones parciales o elementos puntuales que no constituya supuesto de revisión del mismo de acuerdo al Art. **2** de las **NSP**. No se entiende como supuesto de modificación, la readecuación de algunos aspectos que se refieren a los elementos complementarios a la urbanización y edificación.

Art.- 10- Competencia en el desarrollo y ejecución del Plan.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento, con la participación de otras Administraciones Públicas y de los particulares según lo establecido en la legislación y regulado en estas Ordenanzas.

2. Corresponde específicamente a los Organismos de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma y Cabildo Insular, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Art. 11- Sistema de Ejecución aplicable

- 1.- En este caso y dado que la iniciativa para la ejecución del PEOP se considera que será asumida principalmente por los particulares, el sistema de ejecución aplicable será preferentemente **Privado**, de acuerdo a las reglas definidas en el Art. 97 de la **LOTENC**, excepto en aquellos casos en que se justifique que las actuaciones a desarrollar tienen un interés público prioritario.
- 2.- No obstante, en los casos en que se propongan nuevas Unidades de Actuación en Suelo Urbano, los sistemas aplicables de actuación podrán ser cualquiera de los establecidos, tanto los de Ejecución Pública como Privada.
- 3.- En el plazo máximo de 1 año a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial, el sistema de ejecución aplicable se podrá determinar expresamente por la Administración Municipal. Una vez transcurrido ese plazo se considera de aplicación prioritaria el Sistema de **COMPENSACIÓN** para las Unidades de Actuación.
- 4.- En ámbitos del Suelo Urbano Consolidado en los que la gestión a desarrollar se refiera solo a completar la ejecución de Viales, Peatonales y pequeños Espacios Libres el sistema aplicable será preferentemente el de **CONCIERTO**.
- 5.- Cuando se trate de gestionar la adquisición de parcelas destinadas a Dotaciones puntuales se aplicará el Sistema de **EXPROPIACIÓN**. En cualquier caso, estas piezas aisladas podrán obtenerse por compra directa.

Art.12- Plazos de desarrollo y ejecución.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan Especial se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en el Programa de Actuación y en la Memoria Justificativa. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular y aprobar directamente el instrumento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento, en tales supuestos, modificar el régimen urbanístico aplicable mediante el oportuno expediente de modificación o revisión del Plan Especial.
2. Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación directa,

siempre que se actúe en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidas en Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

3. En los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en Suelo Urbano previstas en el presente Plan Especial, no se podrá conceder Licencia de Edificación hasta que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo **41** del **Reglamento de Gestión Urbanística** o los previstos en el Art. **17** de estas Ordenanzas Reguladoras.

4.- Los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización correspondientes que desarrollen las diferentes Unidades de Ejecución deberán presentarse en un plazo máximo de 2 años los primeros y de 4 los segundos, a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial

Art.13- Instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística.

1.- El desarrollo y ejecución del Plan Especial se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Planes Parciales**, dada la peculiaridad de que el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste declarado cuenta con un área de Suelo Urbanizable no Sectorizado alrededor del Camino de Los Laureles.

- Estudios de Detalle**, que se estiman necesarios para completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial.

- Catálogo complementario de Elementos Protegidos**, que contiene medidas de protección y mejora de edificios, vegetación y entornos urbanos y otros elementos singulares.

- Ordenanzas Municipales**, que en el caso de este Plan Especial se referirán especialmente a las de protección del Patrimonio, además de las correspondientes a Urbanización y Edificación

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano**, cuya gestión se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación legalmente establecidos.

- Recintos de Urbanización Obligatoria**, de acuerdo a los cuales se gestionará la urbanización de sectores limitados.

- Ámbitos de Adquisición Directa**, que se definen al objeto de facilitar la obtención de parcelas destinadas a Dotaciones Puntuales.

- Proyectos de Reparcelación**, cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución de este Plan Especial.

- Proyectos de Urbanización**, para la ejecución de las determinaciones previstas en las Áreas de Actuación y Estudios de Detalles.

- Proyectos de Edificación**, para la ejecución de obras en los edificios existentes y para la obra nueva.

2.- En aquellas cuestiones sobre los instrumentos de ejecución que se realicen de acuerdo al presente Plan Especial y que planteen dudas o incertidumbres se utilizarán los criterios definidos en las **NSP**, en su **Título Cuarto** o la legislación del territorio.

Art.14.- Los Planes Parciales

- 1.- Según los puntos 6 y 7 del Art. **130** de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento ha quedado clasificada un área dentro del Conjunto Histórico Artístico delimitado como Suelo Urbanizable no Sectorizado, correspondiendo a este Plan Especial precisar las determinaciones relativas a la misma.
- 2.- En consecuencia, este Plan Especial delimita dos Sectores de Suelo Urbanizable denominados como SURz nº1.- Los Remedios y SURz nº2 Los Laureles, precisando el alcance de los Usos, Intensidades y Tipologías aplicables a cada uno de ellos determinando el Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio de cada sector de acuerdo a los criterios emanados de las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste y del Art. 60 de la **LOTENC**.
- 3.- Los parámetros de aplicación y los extremos de la delimitación realizada de cada sector se concretan en las Fichas de los Sectores del Anexo de Instrumentos de Planeamiento y Gestión que acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Art.15.- Los Estudios de Detalle

- 1.- En el presente Plan Especial se definen las determinaciones urbanísticas básicas, tales como alineaciones, rasantes, volúmenes, que se consideran suficientemente ordenados.
- 2.- No obstante, podrán también formularse de acuerdo al Art. **38** de la **LOTENC**, Estudios de Detalle con la finalidad de:
 - 1.- Adaptar o reajustar, si procediera, las alineaciones y rasantes definidas en este Plan Especial. El ámbito territorial mínimo, en este supuesto será el equivalente a un frente de manzana.
 - 2.- Reordenar volúmenes y pormenorizar usos en las distintas zonas y sistemas previstos, sin que ello suponga un aumento de la superficie edificable fijada. La ordenación o creación de viarios o espacios libres interiores se realizará de acuerdo al ámbito mínimo que garantice su viabilidad técnica y de gestión.
- 3.- Deberán de respetarse en cualquier caso las determinaciones establecidas en este Plan Especial en cuanto a zona, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

4.- La redacción de los Estudios de Detalle ha de realizarse de acuerdo con lo especificado en los Art. **65** y **66** del **RP**, debiendo ajustarse su aprobación a los requisitos dispuestos en el Art. **140** del citado Reglamento.

Art.16.- El Catálogo complementario de Elementos Protegidos

1.- Las determinaciones del Plan Especial relativas a la conservación, mejora, especial protección de edificios, monumentos, jardines, árboles, entornos urbanos u otros bienes concretos, se desarrollan y detallan en un Catálogo específico, complementario a este Plan Especial y que responde a la exigencia concreta de la **LPHC** en su Art. **31.2**.

2.- El Catálogo de Elementos Protegidos registra los datos necesarios, escritos y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes sujetos a protección particular y refleja las condiciones concretas que a cada uno de ellos le corresponda en aplicación de las medidas de salvaguarda previstas. Los grados de protección previstos se ajustan a lo especificado por el Art. **45** de la **LPHC**.

3.- Las condiciones de protección se ajustarán a la normativa genérica prevista en estas Normas Urbanísticas y a las particulares que figuran en el propio documento de Catálogo. En todo caso, el conjunto de los bienes inmuebles y otros elementos inventariados deberán respetar la Ordenanza de Protección específica.

4.- Su tramitación podrá realizarse independientemente, ajustándose en todo caso a lo establecido en el Art. **39** de la **LOTENC** y el Art. **43** y siguientes de la **LPHC**.

Art. 17.- Las Ordenanzas Municipales

1.- Este Plan Especial de Protección cuenta con Ordenanzas Municipales relativas a la Urbanización y Edificación referidas y diseñadas en consonancia con el carácter y las peculiaridades del Casco Histórico Artístico de Tegueste.

2.- Al objeto de contemplar la especificidad que supone el conjunto de bienes de valor cultural y etnográfico que contiene este Conjunto también se desarrollan unas Ordenanzas Municipales complementarias relativas a la Protección del Patrimonio.

Art. 18.- Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano

1.- En orden a la consecución de una correcta ejecución y gestión de este Plan Especial se han delimitado las UAs que se consideran imprescindibles para el correcto desarrollo de las propuestas definidas o que son exigibles al considerarse que tienen el carácter de Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo al Art. **51.1** de la **LOTENC**.

2.- La ordenación establecida se considera pormenorizada y de acuerdo al Art. **90** de la **LOTENC** no se podrán otorgar Licencias de Edificación hasta tanto se hayan producido las siguientes circunstancias:

A.- Se haya constituido la Entidad Urbanística de gestión correspondiente, Sociedad Mercantil, Junta de Compensación o atribuido la ejecución en el caso de Elección del sistema de Ejecución Empresarial, habiendo quedado inscrita en el Registro específico.

B.- Haberse aprobado el Convenio Urbanístico donde se determinen las bases de la actuación o haber adquirido firmeza administrativa el Proyecto de Compensación y se haya ejecutado la efectiva redistribución de beneficios y cargas que supone la Actuación.

C.- Estar aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización relativo al ámbito de la Actuación, estando depositada la garantía del 15% de los costes de urbanización y habiéndose contratado las obras correspondientes.

2.- Para la ejecución de este Plan Especial se podrán delimitar nuevos Polígonos o Unidades de Actuación en Suelo Urbano (UAs), de acuerdo a los requisitos de los Arts. **94** al **99** de la **LOTENC**.

Art. 19.- Los Recintos de Urbanización Obligatoria

1.- En orden a la consecución de una correcta ejecución y gestión de este Plan se ha previsto como instrumento de desarrollo de determinados Recintos de Urbanización Obligatoria que se definen como ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en los cuales es obligatorio completar la urbanización en una escala pequeña de acuerdo a lo establecido en el Art. **50.a.2** de la **LOTENC** y en los que se deben de cumplir los deberes a que hace referencia el Art. **73.3.b**. El Recinto de Urbanización Obligatoria se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del Art. **145** de la **LOTENC**.

2.- El establecimiento de un Recinto de Urbanización Obligatoria tiene por objeto las siguientes cuestiones:

- a) Completar la urbanización en tramos de vías que afecten como máximo a dos manzanas.
- b) Gestionar la obtención de las Áreas Peatonales y pequeños Jardines asociados que correspondan.

- c) Efectuar entre los propietarios afectados un justo reparto de beneficios y cargas

3.- El Sistema de Ejecución previsto para los Recintos de Urbanización Obligatoria será Privado, considerándose preferente el de Concierto. Podrá optarse también por los otros tipos de ejecución privados previstos en la legislación.

4.- El propietario único o el conjunto de propietarios deberá asumir la gestión completa del Recinto de Urbanización Obligatoria de acuerdo al Art. 107 y siguientes de la **LOTENC**, para lo cual habrá de formularse y aprobarse el correspondiente Convenio Urbanístico por el Ayuntamiento.

5.- EL Convenio Urbanístico incluirá tanto la distribución equitativa de beneficios y cargas a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación como la ejecución de la urbanización avalada por el correspondiente Proyecto y sus garantías complementarias.

6.- En el ámbito de los Recintos de Urbanización Obligatoria la reparcelación se considera forzosa a los efectos del Art. 87 de la **LOTENC**.

7.- La inclusión de parcelas dentro de los Recintos de Urbanización Obligatoria determinará la imposibilidad de otorgar Licencias de Edificación sobre las superficies afectadas hasta tanto no se realicen las gestiones necesarias para la transmisión efectiva al Ayuntamiento del suelo correspondientes a la red viaria y, en su caso, las áreas de juego y jardines implicadas, así como que se haya comenzado fehacientemente la urbanización, contando con la correspondiente Acta de Replanteo y habiéndose, además, depositado las garantías a que hace referencia el Art. 109.4.c de la **LOTENC**.

8.- Las especificaciones relativas a cada Recinto de Urbanización Obligatoria definido se concretan en las Fichas de Sectores y Ámbitos relativas a Instrumentos de Planeamiento y Gestión que como Anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Art. 20.- Ámbitos de Obtención Directa

1.- Aquellas parcelas que estén destinadas a Espacios Libres y Equipamientos Públicos que no puedan gestionarse a través de Unidades de Actuación quedan comprendidas dentro de Ámbitos de Adquisición Directa. El Ámbito de Obtención Directa se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del Art. **145** de la **LOTENC**

2.- En estos Ámbitos la obtención del suelo con destino a Dotaciones se realizará mediante el Sistema de Expropiación según las tasaciones y valoraciones del suelo catastrales. También, las Administraciones Públicas podrán realizar la compra directa como alternativa subsidiaria para su gestión urbanística.

3.- Los Ámbitos de Adquisición Directa contarán con una ficha específica de sus características que facilite la gestión y su posterior realización como Dotación Pública.

4.- Las especificaciones relativas a cada Ámbito de Adquisición Directa definido se concretan en las Fichas de Sectores y Ámbitos relativas a Instrumentos de Planeamiento y Gestión que como Anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Art.21.- Obras Ordinarias

1.- Aquellas Obras de Urbanización que por su pequeña dimensión o cuantía se considerarán como Ordinarias a los efectos del Art. **145** de la **LOTENC**, debiendo en el caso de que afecten a particulares obtenerse el suelo comprometido bien por Cesión voluntaria con ocupación directa o en todo caso, por Expropiación.

2.- Las obras extraordinarias que pretenda acometer la Administración sobre el espacio público se consideran Actuaciones Urbanísticas Aisladas y en ese caso, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo al Ap.3 de dicho Artículo.

Art.22.- Proyectos Reparcelación y Compensación

1.- Los Proyectos de Compensación que desarrollen este Plan Especial se formularán de acuerdo a los criterios y procedimientos expresados en los Arts. **111** y siguientes de la **LOTENC** y **157** y siguientes del **RGU** al objeto de cumplir el precepto de una correcta y justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística .

2.- La ejecución de las Unidades de Actuación de propietario único podrán desarrollarse mediante la realización del correspondiente Proyecto de Reparcelación debiendo la Administración Municipal aprobar las Bases de Actuación de acuerdo a los Arts. **120** y siguientes de la **LOTENC** y **186** y siguientes del **RGU**.

3.- En caso de incumplimiento de los deberes expresados de ejecución, la Expropiación o Ejecución Forzosa será preceptiva. Asimismo, estos Sistemas de Actuación se podrán aplicar para la obtención de los Sistemas Generales o cuando se considere el único sistema viable dadas las circunstancias específicas de las propiedades afectadas. En cualquier caso, las propiedades incluidas en Unidades de Actuación que no lleguen a reparcelarse en ejecución de los sistemas previstos, podrán someterse al Sistema de Ejecución Forzosa previa

declaración de los incumplimientos observados de acuerdo al procedimiento establecido por el Art. **133** de la **LOTENC**

4.- Los Proyectos de Compensación y Reparcelación así como los supuestos de Expropiación se ajustarán a los requisitos, contenidos y procedimientos que se establecen en el Título III de la **LOTENC** y en los Arts. **71** al **130** y **194** al **212** del **RGU**.

Art. 23.- Proyectos de Urbanización

1.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollen a este Plan Especial tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo de acuerdo a las determinaciones de la ordenación prevista.

2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en los Art. **67** al **70** del **RP** y la Ordenanza Municipal específica al efecto.

3.- Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes, cuyo diseño y esquema se recogerá en sus Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden ser objeto de variaciones y reajustes al ejecutarse los correspondientes proyectos, siempre que tengan por finalidad mejorar los acuerdos entre vías y rasantes, o se deriven de pequeños errores de la planimetría topográfica sobre el que se ha desarrollado el Plan.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con las previsiones generales del sector urbano al que se conecten, para lo cual se verificará que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5.- El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización incluirá los sistemas generales que les afecten, a efectos de definir su desarrollo o construcción. Los costes correspondientes se cuantificarán independientes de los referidos a los sistemas locales.

6.- Será preceptiva la realización de Proyecto de Urbanización en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Afecte a una superficie superior a 150 m² que no cuente con la pavimentación y los servicios urbanos a que hace referencia el Art. 51.1^a de la **LOTENC**.
- b) Cuando necesariamente tengan que implicarse varias propiedades al objeto de permitir la accesibilidad a las distintas parcelas.
- c) Haya que efectuar cesiones complementarias de suelo.

Art.24.- Proyectos de Edificación.

1.- Se entiende como Proyecto de Edificación aquél que comprende los documentos exigidos para la ejecución de obras en los edificios existentes, de demolición o de nueva edificación. En particular se clasificarán como:

- 1. Obras en los edificios
- 2. Obras de demolición
- 3. Obras de nueva edificación

2.- Los Proyectos de Edificación que afecten al ámbito de este Plan Especial deberán contar con la documentación mínima exigida por las Especificaciones Técnicas del Colegio de Arquitectos de Canarias. Los Proyectos que afecten a edificios catalogados se complementarán con los documentos señalados en la Ordenanza específica referente a los Elementos Protegidos.

3.- Se incluyen, dentro de las obras en los edificios existentes, los siguientes tipos, que podrán presentarse individual o conjuntamente en cada intervención y que, en general corresponden a los tipos de intervención definidos en el Art. **46** de la **LPHC**:

- a) **Obras de consolidación.** Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución motivadas por la consolidación. Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio, a fin de introducir las menores distorsiones formales en el sistema estructural existente. Se asimilan al tipo **C** del Art. **46** de la **LPHC**.
- b) **Obras de mantenimiento.** Son aquéllas obras menores para conservar el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución preexistentes. Se incluyen en este tipo, obras tales como las de reposición de instalaciones, reparación de

cubiertas, sustitución de solados, yesos, pinturas y otros revestimientos. Se asimilan al tipo **A** del Art. 46 de la *LPHC*.

c) **Obras de restauración.** Tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado preexistente, sobre la base de pruebas documentales comprobadas de esa situación anterior. Comprenderá, asimismo, las obras complementarias que contribuyan a tal fin. Se asimilan al tipo **B** del Art. 46 de la *LPHC*.

d) **Obras de reforma.** Son aquéllas que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin modificar las características estructurales del edificio. También se refieren a obras que afecten a las fachadas exteriores del inmueble, tales como apertura o modificación de huecos y adecuación de cubiertas. Se asimilan al tipo **D** del Art. 46 de la *LPHC*.

e) **Obras de reestructuración.** Se refieren a intervenciones que alteran el espacio interior del edificio, con modificaciones substanciales de sus elementos estructurales. Se asimilan al tipo **E** del Art. 46 de la *LPHC*.

f) **Obras de remonta.** Son las obras que tienen como finalidad principal, la adición de nuevo espacios o plantas a la edificación existente. Las remontas se pueden realizar tanto apoyándose en la estructura existente como creando una nueva estructura complementaria específica. Las obras de remonta o ampliación podrán realizarse con plena libertad compositiva siempre y cuando se establezcan unas relaciones funcionales y formales adecuadas con lo preexistente. Se asimilan al tipo **E** del Art. 46 de la *LPHC*.

Los tipos a) y b) se consideran obras menores a todos los efectos.

4.- Las obras de demolición son aquéllas que se realizan para eliminar un edificio o parte del mismo. Para autorizar las obras de demolición, que no sean por motivo de ruina inminente, será obligatorio presentar conjuntamente, en su caso, el Anteproyecto de Edificación de la obra nueva con la que se pretenda sustituir a la existente.

5.- Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

a) **Obras de reconstrucción.** Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras para edificios sometidos a algún régimen de protección.

b) **Obras de sustitución.** Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva de características diferentes.

c) **Obras de ampliación.** Son aquéllas en las que se incrementa la superficie construida de un edificio existente, ocupando suelo vacante del solar esté el inmueble catalogado o no.

d) **Obras de nueva planta.** Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante.

Art.25.- Declaración de Ruina.

1.- Se considerará que un edificio presenta ruina legal cuando se cumplen los supuestos del Art.155.1 de la *LOTENC*. Asimismo, procederá la declaración de ruina en lo siguientes casos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación o mantenimiento sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno.

B.- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales o las reparaciones necesarias no sean factibles técnicamente o de muy difícil ejecución.

C.- Cuando sea necesaria la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Podrá, asimismo, declararse la ruina de un inmueble cuando presente deficiencias que afecten a la salubridad o condiciones de habitabilidad que no sean subsanables con medios técnicos normales o cuyo coste supere al 50% del valor actual del inmueble.

Art.26.- Ruinas en edificios protegidos.

1.- El expediente de declaración de ruina en inmuebles protegidos por el Catálogo de Elementos de Interés que acompaña a este Plan Especial deberá sujetarse al procedimiento establecido en el **Art. 58** de la **LPHC**.

2.- En el caso de edificios protegidos que se declaren ruinosos, la autorización para su demolición y nueva construcción deberá incluir la relación de elementos que hubieran motivado su protección, carpinterías, piezas de cantería, artesonados, etc., para posibilitar su reconstrucción en el nuevo edificio salvo que se demuestre imposibilidad, dificultad constructiva grave o que el incremento del coste de estos elementos en la obra se demuestre que sea desproporcionadamente elevado (superior al 50% del total).

3.- Si la demolición completa es inevitable, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar la ocupación y edificabilidad asignada a la zona de edificación correspondiente, aun en el que caso de que lo preexistente hubiera tenido una volumetría superior.

4.- En la valoración de un edificio catalogado a los efectos de ruina, no se tendrá en cuenta ningún coeficiente de depreciación por edad para el cálculo de su valor actual

Art.27.- Expediente de ruina.

1. La incoación de un expediente sobre el estado ruinoso de un inmueble se realizará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe de los servicios técnicos o como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncias o informes formulados a instancia de los interesados. La declaración de ruina se ajustará a lo preceptuado en los Arts. **155** y siguientes de la **LOTENC**.

2.- El procedimiento para la tramitación de la declaración de ruina se ajustará a lo establecido en los Arts. **17** y siguientes del **RD**. Asimismo, se deberá considerar lo preceptuado al efecto por la **LPHC** en su Art. **58** relativo a los expedientes de ruina.

Art.28.- Apuntalamientos y apeos.

1.- Cuando por derribo de edificios colindantes o por cualquier otra causa extraordinaria fuera necesario la realización de apuntalamientos o apeos de fincas colindantes, su ejecución deberá realizarse con licencia específica que se base en un documento concreto que defina las obras a realizar y las condiciones de seguridad a adoptar avaladas por facultativo legalmente autorizado. Este tipo de ordenes de ejecución se amparan y obedecen al Art. **157** de la **LOTENC**.

2.- En caso de urgencia , el apeo de los edificios que amenacen ruina deberá realizarse en el acto, bajo la responsabilidad del técnico responsable de las obras o de los servicios técnicos municipales, dándose cuenta a la Alcaldía en un plazo no superior a las 48 horas de haberse detectado los síntomas de desplome de las fábricas y sin perjuicio de que se deba realizar la solicitud de la correspondiente licencia.

Art.29.- Valoración de las obras de mantenimiento y reparación a efectos de Ruina.

1.- A efectos de consideración de las obras de mantenimiento o reparación en expedientes de Declaración de Ruina y a las que hacen referencia los Art. 153.2 y 155.1 de la **LOTENC**, se considerarán como tales aquellas que contribuyen a devolver al inmueble unas condiciones adecuadas de estabilidad estructural, salubridad y seguridad. A estos efectos, se considerarán como costes de mantenimiento o reparación los siguientes:

a) El coste de las obras de mantenimiento referido a los elementos de impermeabilización y cierre de cubiertas, arreglo de instalaciones y remate de fachadas, pinturas, etc.

b) El coste de reparación, determinado mediante la estimación de las partidas de consolidación de los elementos estructurales, entendiéndose como tales a aquellas partes de la edificación sin los cuales no es posible garantizar la estabilidad del edificio, pilares, vigas, forjados, muros de carga y contención etc.

2.- La determinación de los costes totales de mantenimiento y reparación se calculará sumando los costes unitarios de mantenimiento y reparación de aquellos elementos estructurales, de instalaciones o de estanqueidad que se consideren dañados.

3.- Para la declaración de ruina los costes totales deberán ser superiores al 50% de los costes totales de mantenimiento y reparación en relación al valor actual del edificio que se calculará de acuerdo a la siguiente formula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo **Va**, el valor actual del edificio, **Vr** el valor de reposición o sustitución del edificio, **Ce**, un coeficiente de depreciación del edificio por antigüedad y **Cu**, un coeficiente de depreciación que valora el estado del inmueble.

4.- El valor de reposición se calculará multiplicando la superficie construida total existente en m2, incluyendo forjados, plantas de piso y cubiertas por el precio en euros/m2 del módulo mínimo correspondiente de los costes de edificación establecidos por la Demarcación de Tenerife del Colegio de Arquitectos de Canarias

5.- El coeficiente **Ce** de depreciación por edad del edificio se establece de acuerdo a la siguiente tabla:

Edad del inmueble AÑOS	Coeficiente Ce
E < 20	1,00
20 < E < 40	0,90
40 < E < 60	0,85
60 < E < 80	0,80
80 < E < 100	0,77
100 < E	0,70

6.- El coeficiente **Cu** de depreciación según el estado de conservación se determina de acuerdo al siguiente cuadro referido al estado general de la construcción:

Edad del inmueble Coeficiente ESTADO	Cu
BUENO	1,00
REGULAR	0,85
MALO	0,70

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO TERCERO.- REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS EN EL PLAN ESPECIAL

Art.30.- Condiciones de los Usos

1.- Se define como uso de los terrenos definidos dentro de un ámbito determinado o manzana a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos considerados como soporte físico.

2.- Este Plan Especial establece los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste.

3.- La asignación de usos pormenorizada en Suelo Urbano y Urbanizable se establece en la división zonal definida en los Planos de Ordenación Detallada y las Condiciones Normativas Particulares de cada zona aplicable.

Art.31.- Clasificación de los Usos

1.- Los usos pormenorizados se clasifican atendiendo a distintos criterios que permitan su regulación. En particular atendiendo a su grado de incidencia, al carácter demanial y a su posible autorización, los usos se clasifican en

- Característicos y compatibles o incompatibles
- Privados o públicos.
- Permitidos y prohibidos

2.- Los usos se instituyen característicos cuando coinciden con el que el ámbito zonal establece como genérico para el conjunto de parcelas y se adaptan a las condiciones previstas de edificación como habituales ocupando un alto porcentaje de la superficie edificable disponible. Compatibles se consideran a aquellos usos que se presentan en una proporción secundaria dentro de cada parcela sin entorpecer el normal desenvolvimiento del uso característico. Incompatibles, los restantes usos no reseñados para cada ámbito zonal.

3.- Se entiende por uso característico, el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o ámbitos completos del territorio ordenado, en este caso, manzanas o parte de ellas, sin perjuicio de que en las mismas puedan darse otros usos característicos en menor extensión. Se entiende por uso compatible, la actividad o el destino complementario al característico, de cada ámbito, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, aunque siempre de menor entidad respecto a aquel. Los usos de carácter dotacional se entienden compatibles en cualquier caso, sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- Son usos privados aquellos que se producen en parcelas, construcciones o fincas pertenecientes a particulares o instituciones de carácter privado y públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad de las distintas administraciones públicas.

4.- Son usos permitidos aquellos que pueden desarrollarse en las distintas parcelas, manzanas o ámbitos de acuerdo a la calificación zonal y que, por lo

tanto, es posible autorizar. En general los usos permitidos coinciden con los característicos y compatibles.

Art.32.- Usos pormenorizados previstos en Suelo Urbano y Urbanizable

1.- En el ámbito de este Plan Especial y de acuerdo a la reglamentación genérica de usos que establecen las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (Art. 154 y sigs), los usos previstos se reagrupan en siete categorías fundamentales, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que para ello se han dispuesto en la ordenación.

2.- Los espacios edificables se pueden destinar a los siguientes usos:

- A) Residencial
- B) Industrial
- C) Terciario
- D) Comunitario

3.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados por los siguientes usos previstos:

- E) Comunicaciones
- F) Recreativo
- G) Infraestructuras

4.- Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma parcela se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente. Cuando el Uso sea unico dentro de la parcela o edificación se considerará Exclusivo y en el resto de casos, el Edificio se considera Mixto.

5.- Las plazas de aparcamiento referentes a los distintos usos deberán cumplir los requisitos mínimos que se establecen en el Art. 157 de las Normas Subsidiarias Vigentes y se considera a efectos de computo de superficies de garajes o plazas al descubierto. El computo del standard de aparcamiento se debe superar en su conjunto y considerando la proporción superficial de usos propuesta para cada parcela sobre la base de 25 m² de superficie útil por plaza requerida.

Art.33.- Uso Residencial

1.- El Uso Residencial es aquel que sirve para proporcionar alojamiento a las personas. Dependiendo de su carácter permanente o transitorio se distinguen las subcategorías de Vivienda o Turístico.

2.- El Uso Residencial está prohibido en Plantas Sótano o Semisótano no pudiendo las piezas habitables tener un nivel de pavimento inferior al del terreno colindante o el de las rasantes de las calles o espacios libres que las circundan.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, entendiendo como tales aquellas cuyas piezas habitables tienen huecos que den a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones de habitabilidad y contar con una fachada de 6 metros como mínimo en contacto con vía pública de acceso rodado o espacio libre público o privado ligado a la misma.

3.- En el ámbito del Plan Especial el Uso Residencial para Vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y Colectiva cuando se edifican varias viviendas con acceso o elementos comunes en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.- La dotación de aparcamiento para las distintas subcategorías del Uso Residencial será la siguiente:

<u>Residencial Unifamiliar</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m2 de techo, cada 2 dormitorios o fracción.
<u>Residencial Colectiva</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m2 de techo total o cada vivienda.
<u>Residencial Turístico</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m2 de techo o cada 2 habitaciones o fracción.

Art.34.- Uso Industrial

1.- Se considera como Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos de todo tipo. Dependiendo de la intensidad de los procesos a desarrollar se subdivide en las subcategorías de Fabricación, Talleres, Almacenaje y Garajes.

2.- En el ámbito del Casco Histórico de Tegueste solo se autorizan los Usos de Talleres, Almacenaje y Garajes. Se entiende como Taller a los espacios destinados a trabajos artesanales de escasa magnitud o reducido número de trabajadores destinados a la elaboración o transformación de productos al por menor y que pueden estar ligados o no a viviendas sin superar el 60% de la superficie total construida ni los 100 W/m2t o los 5000 W totales. Se entiende por Almacenes a aquellos espacios destinados a la conservación y distribución de productos ligados al uso residencial o al terciario de comercio u oficinas y siempre como anejos de los mismos. El uso de almacenes anejo al Uso Terciario

solo se permite en la Zona de Edificación Adosada. No obstante, el almacenaje de pequeña dimensión se permite como complementario cuando vaya ligado al Uso Residencial.

3.- Se entiende por Garajes aquellos espacios cubiertos que van destinados al acomodo de vehículos. En general, se permiten y normalmente complementan al uso residencial.

4.- Se deberá dotar a las edificaciones destinadas a Uso Industrial en las subcategorías de Talleres y Almacenaje con las siguientes plazas de aparcamiento mínimas

<u>Talleres</u>	1 plaza cada 50 m2 de techo o fracción
-----------------	--

<u>Almacenes</u>	1 plaza cada 70 m2 de techo o fracción
------------------	--

4.- En el casco histórico de Tegueste no se permite la instalación de Garajes destinados a la compraventa y alquiler de vehículos.

Art.35.- Uso Terciario

1.- El Uso Terciario se refiere a aquellas actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor, alimentación y recreo, información, administración, gestión, labores de intermediación u otras similares. De acuerdo a la definición anterior, el Uso Terciario se divide en tres Subcategorías: Comercial, Hostelería y Oficinas.

2.- Las subcategorías Comercial y de Oficinas se podrán desarrollar tanto en edificios de uso exclusivo como mixto, incluyendo otros usos complementarios.

3.- En los Usos Terciarios será obligatorio dotar a las edificaciones con la siguiente reserva mínima de plazas de aparcamiento:

<u>Edificio Exclusivo</u>	1 plaza cada 40 m2 de techo o fracción
---------------------------	--

<u>Superficies de Uso Mixto</u>	1 plaza cada 50 m2 de techo o fracción
---------------------------------	--

4.- En el caso del Uso de Hostelería es decir en bares, cafeterías y restaurantes, será necesario disponer de una plaza de aparcamiento cada 25 m2 de superficie útil o mesa de comedor.

Art.36.- Uso Comunitario

1.- Se define como Uso Comunitario a aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio.

2.- El Uso Comunitario cuenta con una serie de subcategorías atendiendo a la especificidad del servicio que se otorgue. En particular, se consideran los siguientes:

<u>Docente</u>	cuando se refiere a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, la investigación u otros similares.
<u>Cultural</u>	que engloba a la trasmisión del conocimiento en bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. y la difusión de aficiones en auditorios, locales sociales, etc.
<u>Deportivo</u>	cuando las instalaciones se destinan a la práctica deportiva
<u>Sanitario</u>	referido a la prestación de servicios de salud y de atención a la población.

3.- Los Usos Comunitarios también se pueden desarrollar en edificios exclusivos o mixtos y se exige la siguiente provisión de plazas de aparcamiento:

<u>En Edificio Exclusivo</u>	1 plaza cada 50 m2 de techo o fracción
------------------------------	--

<u>Superficies de Uso Mixto</u>	1 plaza cada 90 m2 de techo o fracción
---------------------------------	--

4.- En las superficies de uso Comunitario en que pueda presuponerse la concentración de personas, la reserva necesaria de plazas de aparcamiento deberá aumentarse a 1 plaza cada 25 m2t. En el caso del Uso Comunitario Sanitario que presuponga el internamiento 1 plaza cada 5 camas previstas. La subcategoría Docente en edificios exclusivos requerirá además de un espacio específico para un autobús de 25 plazas a partir de 125 plazas escolares.

Art.37.- Uso de Comunicaciones

1.- Se refiere a aquellas superficies destinadas al tránsito de vehículos y peatones así como las que permiten el estacionamiento temporal de aquellos. A efectos de clasificación se prevén las siguientes subcategorías: vías rodadas, vías peatonales y aparcamientos.

2.- La sección mínima de las nuevas vías de tránsito rodado será de 9 mts. con aceras de ancho superior a 2,55 y 1,35 mts. respectivamente que permitan la plantación de una hilera de árboles separados cada 9 mts. como máximo en la acera más ancha y de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

3.- Las nuevas vías peatonales deberán de tener una sección mínima pavimentada de 4 mts. pudiendo reservarse optativamente espacios laterales para la plantación de parterres y vegetación.

2.- El acceso de los vehículos a todas las parcelas y edificios interiores a las mismas que necesiten de la provisión de plazas de aparcamiento en relación a los distintos usos previstos, debe de estar garantizado por una vía de tránsito rodado, cuya sección será de 6 mts. como mínimo.

3.- El acceso a garajes ligados a los edificios debe de producirse a través de calles de una sola dirección con ancho superior a 3,6 mts. En el caso de necesitarse rampas de servicio no podrán superar el 16% de inclinación en tramos rectos y el 12% en curvos medidos en el eje de la rampa, debiendo reservarse un espacio de 5 mts. de longitud mínima con pendiente inferior al 5% en su relación con las vías rodadas exteriores.

4.- Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en superficies de la vía pública o espacios libres de parcela. Normalmente, en el caso de las vías de tránsito rodado se situarán en el lado de la calle que cuente con acera arbolada.

Art.38.- Uso Recreativo

1.- El uso recreativo comprende a aquellos sectores destinados a la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre. En particular, a los terrenos reservados a la plantación de arbolado y de vegetación en general, así como a los espacios libres públicos y privados destinados a plazas, jardines, e instalaciones recreativas de todo tipo tales como piscinas descubiertas, canchas pequeñas, fuentes, etc.

2.- Cuando se opte por la provisión de superficies para Usos Recreativos se preverá la reserva de espacio de aparcamiento en contacto con las vías públicas de tránsito rodado a razón de una plaza cada 300 mts de superficie general o fracción.

Art.39.- Uso Infraestructural

1.- El Uso Infraestructural se refiere a aquellas instalaciones complementarias que deben de situarse en el territorio para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telefonía y evacuación de aguas residuales.

2.- El Ayuntamiento acordará en consonancia con las compañías responsables de los distintos servicios, las características de las construcciones y redes necesarias para el correcto funcionamiento de los distintos suministros.

3.- Los Proyectos de Urbanización que afecten al Espacio Público y que se realicen en el futuro deberán contemplar la reserva del subsuelo para garantizar

los distintos servicios señalados en el punto 1 de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

Art.40.- Ámbitos y tramos de vía saturados

1.- Dado que determinados usos generan congestión urbana que podría deteriorar el carácter histórico artístico del Casco de Tegueste se ha previsto que determinados ámbitos y tramos de vía puedan considerarse como saturados.

2.- Se considerará saturado un ámbito o vía determinado cuando se observen las siguientes circunstancias:

- a) que el tramo o ámbito considerado haya sido edificado en más de un 60%.
- b) que el aparcamiento en la vía o carretera afectada esté ocupado normalmente en horario comercial en más de un 80% o suponga la aparición indiscriminada de ocupaciones en doble fila y en arcenes de la carretera.

3.- La consideración de ámbitos o tramos de vía como saturados implicará la paralización en el otorgamiento de nuevas Licencias que se refieran a Usos Industriales, Terciarios y Dotacionales Privados hasta tanto no se produzca una aumento proporcional de plazas de aparcamiento o se peatonalicen las vías o ámbitos afectados.

Art. 41.- Usos previstos en Suelo Rústico

1.- En las áreas de Suelo Rústico incluidas dentro del perímetro del Conjunto Histórico Artístico solo se admiten únicamente aquellos Usos previstos en el Artículo 155 de las vigentes Normas Subsidiarias.

2.- Asimismo, se admite el mantenimiento de los usos infraestructurales existentes, así como aquellos que se declaren de utilidad pública e interés social de acuerdo a la correspondiente Calificación Territorial tramitada según el Art. 27 de la **LOTENC**. Las instalaciones provisionales podrán autorizarse con el carácter definido en el punto 5 del Art. 154 de las Normas Subsidiarias

3.- En general, se consideran prohibidos el uso de Viviendas Unifamiliares y Colectivas, los Industriales y Terciarios. Al igual, está prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos en Suelo Rústico.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO CUARTO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo Primero: Disposiciones generales

Art.42.- Clasificación del Suelo

1.- El suelo que engloba este Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste está actualmente clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento dentro de tres categorías de Suelo:

A.- Suelo Urbano.-	Casco de Tegueste Entorno de la Plaza de la Arañita Urbanizaciones de la Placeta
B.- Suelo Apto para Urbanizar	S.A.U. nº 1. Finca Zamorano S.A.U. nº 2. Los Laureles
C.- Suelo Rústico de Protección	Barranco de Agua de Dios Laderas del Naciente

2.- El Suelo Urbano que afecta al Casco Histórico de Tegueste comprende un conjunto de manzanas limitado por las calles, caminos y accidentes geográficos siguientes: El Clavel, Belloteros, General Mola, El Tejar, Barranquillo, Los Laureles, Finca Tacoronte, Barranco de Agua de Dios, Las Manzanas, El Monte, El Naciente, Barranco de Agua de Dios y El Carmen.

4.- El Suelo Rústico dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y clasificadas como tales por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento comprende varias categorías diferentes. En concreto, algunas fincas al Noroeste se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agrícola mientras que el ámbito del Barranco de Agua de Dios que cruza el sector está clasificado como Suelo Rústico de Protección de Cauces y Barrancos.

5.- La aplicación de esta Ordenanza se circunscribe fundamentalmente al Suelo Urbano, considerándose como Área de Respeto al resto en el que solo será vinculante lo especificado en las Normas Especiales para la Protección del Patrimonio.

Art.43.- Calificación del Suelo

1.- La división territorial completa del área ordenada y su consideración según las distintas zonas o sistemas a los que podrán ser destinados los espacios edificables o no edificables se determinan básicamente en los Planos de Ordenación titulados ***Zonificación. Ordenación Detallada.***

2.- El presente Plan Especial de Ordenación establece dentro de su sector de actuación una serie de zonas tipológicas relativas al Suelo Urbano en correspondencia con las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las Zonas de aplicación son las siguientes::

Suelo Urbano:	CA	Casco Antiguo
	AI	Aislada Intensiva
	AD	Edificación Adosada

3.- En lo que se refiere a los Sectores de Suelo Urbanizable, se consideran como Sectorizados No Ordenados a los efectos del Art. 53.2 de la **LOTENC**: El tipo zonal de aplicación en ambos sectores del Suelo Urbanizable serán en concordancia con lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento el de Edificación Aislada Intensiva.

Art.44.- Suelo Urbano

1.- El Suelo Urbano se estructura en tres sectores diferenciados en torno a la Plaza de San Marcos, la calle del Prebendado Pacheco y las parcelaciones situadas alrededor de la Placeta. Respectivamente corresponden a zonas diferenciadas, Casco Antiguo, Edificación Adosada y Aislada Intensiva

2.- Será de aplicación la normativa general prevista por las Normas Subsidiarias de Planeamiento para las distintas zonas de Suelo Urbano, incluyendo las especificaciones de ordenanza que se añaden en este documento y que complementan a aquellas.

Art.45.- Suelo Urbanizable

1.- En el planeamiento de desarrollo que se realice para el Suelo Urbanizable será de aplicación las normas generales previstas en el Art. 130 y siguientes de las Normas Subsidiarias. No obstante, la sectorización a que hace referencia el punto 7 se produce por aplicación de los criterios de este Plan Especial que establece los dos sectores definidos como SSU nº 1 de Los Remedios y SSU nº 2 de Los Laureles.

2.- Asimismo y de acuerdo al mismo punto, lo previsto en las fichas correspondientes para el desarrollo de los sectores se sustituye por las determinaciones que se expresan en las nuevas fichas que se establecen como Anexo en este documento. Con ello, los aprovechamientos quedan fijados en las fichas actualizadas que acompañan a este Plan Especial.

3.- Será de aplicación en la redacción del planeamiento parcial necesario también la parte normativa específica relativa a la protección del patrimonio.

Art.46.- Suelo Rústico

1.- El Suelo Rústico situado dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste debe de permanecer ligado a los usos agrícolas tradicionales y a las características naturales preexistentes. En razón a lo anterior no se podrá autorizar ningún tipo de construcción que tenga el carácter de edificable según la clasificación de espacios relacionados con los usos que anteriormente se ha establecido (ver Art. 27).

2.- Cualquier actuación a realizar en el entorno del Barranco de Agua de Dios queda supeditada a la realización del futuro Plan Especial de Ordenación que se prevé en las Normas Subsidiarias, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento de lo ya existente.

Art.47.- Estructura General y Local del Sector

1.- Por su incidencia en la definición de la estructura urbana del Casco de Tegueste, estas Ordenanzas distinguen entre Sistemas Generales y Locales. Son Sistemas Generales, aquellos cuya área de influencia se extiende mas allá del área objeto de Plan y Sistemas Locales, aquellos cuya área de influencia se limita al sector concreto donde se sitúa.

2.- Se considera como Estructura General del sector a aquellos elementos que conforman la conexión mas general con el territorio o prestan un servicio social y colectivo mas allá del ámbito del presente Plan Especial y que por tanto, son parte de los Sistemas Generales. La Estructura Local se refiere a la elementos de urbanización y construcción que organizan la disposición concreta de la ordenación en un sector o ámbito del Suelo Urbano.

3- La determinación de los sistemas se hace en los planos de ordenación de este Plan Especial y de acuerdo con los preceptos de estas Ordenanzas.

4.- Para los fines previstos en este Plan Especial se distinguen los siguientes sistemas:

CLAVE

Sistema viario **V**

Vías rodadas	V ₁
Vías peatonales públicas	V ₂
semipúblicas	V ₃
Vías Compartidas	V ₄
Aparcamientos	A

CLAVE

Sistema de Equipamientos **E**

Docente	E ₁
Sanitario	E ₂
Asistencial	E ₃
Sociocultural y recreativo	E ₄
Administrativo	E ₅
Deportivo	E ₆
Abastecimiento comercial	E ₇
Otros equipamientos	E ₈

Sistema de Espacios Libres **P**

Parques Urbanos	P ₁
Plazas y Jardines Urbanos	P ₂
Áreas de Juego y otros Espacios Libres	P ₃

Sistema de Servicios e Infraestructuras **S**

Capítulo Segundo: Sistema Viario.

Art. 48.- Definición y condiciones generales

1.- Se incluyen dentro del Sistema Viario a todos los terrenos destinados a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y en general de los medios de transporte individual o colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas, así como los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos.

2.- El sistema viario contemplado por este Plan Especial incluye, según lo definido en lo Planos de Ordenación, a lo siguiente:

Las superficies exclusivas de tráfico rodado.
Los pasajes peatonales y las aceras.
Las zonas de aparcamientos públicos previstas.

3.- Dentro del ámbito de actuación de este Plan Especial se consideran como vías pertenecientes al Sistema General Viario a la Carretera Tf-121 de la Laguna a la Punta del Hidalgo en el límite con el ámbito ordenado, la nueva calle que partiría entre el Camino de Los Laureles y el Instituto para conectar con la futura Vía de borde que prolonga la calle de La Audiencia. Esta última también debe incluirse dentro del Sistema General Viario.

4.- Las determinaciones grafiadas en la documentación del Plan referentes a la carretera TF-13 de la Laguna a Punta del Hidalgo carecen de cualquier carácter vinculante

5.- Tendrán consideración de Sistema Local, por tanto, el resto de las vías que comprende este Plan Especial y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de los Planes Parciales correspondientes a los Sectores Urbanizables no Ordenados y de los otros instrumentos de desarrollo previstos, los aparcamientos públicos en la red viaria, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes peatonales y callejones.

Art. 49.- Tipos de vías y secciones aplicables

1.- Las secciones características de los distintos tramos de las vías se ajusta particularmente a las definidas en los Planos de Ordenación y en particular en las hojas denominadas **Red Viaria. Alineaciones y rasantes** en los que se detalla la anchura geométrica de los viales, distribución y dimensiones de las franjas de aparcamientos, franjas ajardinadas, aceras y paseos para cada uno de los tramos. El diseño de las vías, definición de materiales, así como la ubicación exacta en planta de las superficies ajardinadas y alcorques y el trazado exacto de las redes de infraestructura deberá ser especificado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Los parámetros mínimos que contempla este Plan Especial para los distintos tipos de vía son los siguientes en consonancia con la correspondiente Ordenanza Municipal de Urbanización:

A.- Calles peatonales y aceras.

A.1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en aceras será de un metro treinta y cinco cms. (1,35), cuando no cuenten con alcorques y de 2,55 en los casos de que se considere la plantación de arbolado. Las vías exclusivamente peatonales deberán de tener un ancho mínimo de tres metros (3,00)

A.2.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos de motor no sufrirán deformación en su perfil longitudinal sino que la mejora de accesibilidad deberá realizarse mediante el achafanado de bordillos o la disposición de rampas al efecto.

B.- Calles Compartidas

B.1.- Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles, tienen por tanto carácter local. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter de estancia de la zona. El acceso de vehículos hacia y desde las entradas a garajes particulares queda restringido a los residentes en la zona, quedando vetado el aparcamiento en la calle y el acceso indiscriminado.

B.2.- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en

la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

C.- Calles de tráfico rodado

C.1.- Son aquellas calles que se destinan mayoritariamente al tráfico de vehículos en el interior del casco de Tegueste. Cuentan normalmente con aceras y calzadas para el tránsito de vehículos.

C.2.- La sección mínima de la calzada para el tránsito rodado será de 3 metros sin aceras. En el caso de aparcamiento y calzada de tránsito rodado la sección mínima será de 5,10 metros, no permitiéndose el aparcamiento en aquellas calles que tengan una sección inferior. La calle standard deberá tener una sección superior a 9 mts., incluyendo aceras.

D.- Vías de interés general

D.1.- Se consideran como tales aquellas calles o carreteras que formen parte del Sistema General del municipio y que puedan ser consideradas como carreteras regionales, insulares, o municipales de acuerdo al Art. 11 del R.C.C. así como travesías urbanas o calles interiores que constituyan la estructura principal del casco de Tegueste.

D.2.- Las carreteras de nueva implantación se realizarán con una sección 7/12 mts. como mínimo, 7 mts. de calzada y 2 arcenes de 2,5 mts.. El resto tendrá una sección mínima de 16 mts., incluyendo aceras. En aquellos tramos no realizados de la vía de enlace prevista en la zona de Los Laureles tendrá una sección mínima de 7 mts. de calzada y dos aceras de 2 mts. de tal manera que se garanticen dos bandas de circulación una conexión adecuada.

E.- Aparcamientos

Algunas calzadas tendrá en todo lo largo de su trazado y colindante con ella como mínimo una banda de aparcamientos, que podrá disponerse en hilera o en batería. El ancho mínimo del aparcamiento en hilera será de dos metros cuarenta cms. (2.40) y del aparcamiento en batería de cinco (5) metros.

Art. 50.- Condiciones de ajardinamiento mínimo

1.- Este Plan Especial contempla el ajardinamiento de algunas calles para las que se prevé arbolado o ajardinamiento con arbustos. Se avanza una disposición indicativa en los planos de **Red Viaria. Alineaciones y rasantes** o en los de **Zonificación. Ordenación Detallada**.

2.- Se dotará de alcorques a todos los tramos de acera señalados y en especial en aquellos que no dispongan de una banda de aparcamientos colindante. Los alcorques se colocarán separados cada nueve (9) metros como máximo al objeto de garantizar la plantación de árboles de sombra y un desarrollo adecuado. El alcorque tendrá unas dimensiones mínimas de 120 x 90 cms.

3.- Las aceras que dispongan de aparcamiento podrán quedar exentas de arbolado, siempre y cuando éste se coloque en la banda prevista para el aparcamiento. En este caso los alcorques serán una prolongación de la acera,

tendrán una anchura igual a la anchura de la banda de aparcamientos y se colocarán cada cinco (5) vehículos como máximo y preferentemente cada dos (2) vehículos.

4.- Como regla general se considerará la plantación de alineaciones arboladas en todas aquellas aceras situadas al Norte y al Este de las calles al objeto de que los ejemplares plantados reciban el mejor soleamiento.

Art.51.- Apertura de nuevas calles de carácter privado

1.- Se podrá realizar la apertura de nuevas calles para permitir el acceso a las zonas comunes del interior de las parcelas, viviendas interiores o aparcamientos y sótanos.

2.- Cuando el servicio al que responda la nueva calles sea estrictamente peatonal la sección transversal podrá tener solo 3 mts. de ancho mínimo. En el caso de que la función prevista obedezca ala necesidad de dotar de accesos rodados para el tránsito de vehículos la sección mínima transversal será de 4,5 mts.

Art.52.- Construcciones en la Red Viaria

1.- En la Red Viaria no está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc.. Esta prohibición se refiere asimismo, a los kioscos y otras instalaciones en carácter de concesión, que sólo se podrán autorizar en los espacios libres pero no en las calles y aparcamientos.

2.- Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas las condiciones de circulación, quedando prohibidas instalaciones complementarias tales como pérgolas, bancos, etc. que en cualquier caso, deberán ubicarse en los recintos destinados a tal efecto en el Sistema de Espacios Libres.

Capítulo Tercero: Sistema de Dotaciones y Equipamientos.

Art.53.- Definición y Condiciones Generales

- 1.- Constituyen el Sistema General de Dotaciones y Equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población y que tienen una incidencia, incluso mas allá del municipio. Tienen consideración de Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos, todos aquellos otros suelos destinados a dotaciones de uso colectivo, público o privado, al servicio de este determinado sector urbano.
- 2.- El tipo de ordenación o zona de la edificación será el característico del sector donde se ubique el equipamiento. Para ello los equipamientos salvo expresión de lo contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona, los cuales no podrán superarse.
- 3.- Este Plan Especial contempla la ejecución de varios equipamientos, además de los ya existentes y que pasarán a engrosar el Sistema Local de Tegueste. La relación concreta se realiza en la Memoria de Ordenación y su precisión espacial en los planos de Zonificación. Ordenación Detallada.

Capítulo Cuarto: Sistema de Espacios Libres.

Art.54.- Definición y Condiciones Generales

- 1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de los ciudadanos; a la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos; al desarrollo de juegos infantiles; a la red peatonal por disposición de itinerarios propios de circulación a pie; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
- 2.- El presente Plan Especial contempla las siguientes clases de espacios libres según los tipos definidos por las NSP:
 - ♦ **Parque Urbano:** corresponde a los grandes espacios libres con dotaciones de arbolado y ajardinado, destinadas, fundamentalmente, al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
 - ♦ **Plazas y jardines urbanos:** engloban a aquellos recintos urbanos de tamaño mas reducido que los anteriores que permiten un uso público y la concentración de personas u otro tipo de actividades públicas.
 - ♦ **Otros Espacios Libres Públicos:** corresponden, en general, a los espacios urbanizados, ajardinados o no, destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Se incluye también la

red peatonal para establecer circuitos de tráfico específico para los peatones, incluyendo áreas de reposo.

♦ **Espacios Libres Privados:** Son aquellos espacios libres de las parcelas que no son de dominio público y que normalmente se disponen anexos a volúmenes edificables para proteger a estos últimos, mejorar su ordenación con respecto a lo público o, simplemente, prohibir sobre ellos cualquier actuación edificatoria o instalación que no sea conveniente para la estructura urbana que se proyecta.

3.- Todos los Espacios Libres contemplados por este Plan Especial tienen la consideración de sistemas locales.

Art.55.- Tratamiento de las Superficies Ajardinadas

1.- Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor superficie tratada con superficie de tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute, sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, urinarios, 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 alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3.- En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar el espacio peatonal en plataformas que no tengan un desnivel superior a 3 metros o una pendiente superior al 30% en los sectores destinados a la plantación.

Art.56.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres

1.- En general se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²t/m²s y una planta de altura en los posibles edificios o construcciones a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos Recreativo, Terciario, Dotacional Cultural y Deportivo, de Comunicaciones e Infraestructural.

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.

Capítulo Quinto: Sistema de Servicios de Infraestructura.

Art.57.- Definición y Condiciones Generales

1.- El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Las compañías concesionarias de los servicios públicos deberán tener en cuenta el carácter patrimonial del Casco Histórico, estando 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 distorsionen la imagen urbana que se protege.

3.- 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.

Art.58.- Condiciones específicas de los Servicios e Infraestructuras

1.- En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones del Art. **44.6** de la *LC*.

2.- No se admite dentro del área definida por este Conjunto Histórico Artístico la instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones.

3.- Dentro del área de este Plan Especial 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 y debiendo colocarse 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.

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO QUINTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

Cap. Primero Condiciones Comunes

Art. 59.- Condiciones Normativas aplicables

1.- Las normativa particular aplicable a cada zona tipológica se establece en las presentes Condiciones Zonales.

2.- Los siguientes tipos zonales se han previsto en el ámbito de este Plan Especial de acuerdo a los establecidos para el conjunto del municipio por Art. de la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento:

- Zona 1= AD	Edificación Adosada
- Zona 3= AI	Edificación Aislada Intensiva
- Zona 6= CA	Casco Antiguo

3.- Estas condiciones particulares establecen por exclusión los usos prohibidos, siendo permitidos los restantes. Los usos característicos y compatibles quedan definidos expresamente en estas condiciones particulares en lo relativo a cada ámbito zonal, manzana o parcela.

4.- Los usos Compatibles asociados a cada zona tipológica solo podrán desarrollarse en instalaciones y edificios de tipo Mixto. El uso Dotacional se considera característico en cualquier caso.

Art.60.- Condiciones técnicas en los edificios

1.- Las condiciones técnicas que los inmuebles deben de cumplir quedan expresados en detalle en las correspondientes Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

2.- En este caso, serán así mismo, de aplicación la Ordenanza Especial relativa a la Protección del Patrimonio y la Estética de los Edificios.

3.- Las condiciones higiénicas de toda nueva edificación deberá ajustarse al vigente *Decreto 47/1991 25 de marzo por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.*

4.- En el ámbito de este Plan Especial y en cualquier zona normativa, aquellos solares que debido a su tamaño o posición queden en situación de fuera de ordenación podrán edificarse siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas de la vivienda a que hacen referencia el epígrafe anterior.

5.- Los accesos a garajes individuales o colectivos solo podrán autorizarse cuando se produzcan mediante el acceso directo desde la vía pública o a través de rampas rectas de 3 mts. de ancho mínimo y una pendiente inferior al 16%. Las rampas curvas deberán contar con un ámbito de giro superior a 4,5 mts. y pendiente inferior al 12%. Todos los accesos a garajes contarán con un tramo de longitud de 5 mts. y pendiente inferior al 5% en su contacto con la calle debiéndose garantizar la visibilidad sobre ambas direcciones desde el asiento del conductor.

6.- Las posibles construcciones por encima de la altura reguladora máxima en cubiertas y azoteas no podrán utilizarse para ningún tipo de usos de los definidos como característicos o compatibles.

Art.61.- Resumen de condiciones particulares aplicables a las Zonas

1.- El siguiente cuadro expresa de una manera resumida las condiciones normativas particulares aplicables a cada zona prevista en el ámbito del Plan Especial.

2.- En aquellas cuestiones no abordadas por las presentes Normas Particulares de zona será de aplicación lo especificado en la correspondiente Sección del Capítulo 1º del Título 2º de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.- En los ámbitos donde sea necesario realizar planeamiento en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial solo podrán realizarse los aprovechamientos y tipos zonales previstos en las correspondientes Fichas sobre las figuras de desarrollo o las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo Segundo: Edificación Adosada

Art.62.- Definición de la zona

1.- La zona de Edificación Adosada se refiere a aquellas manzanas a las que son de aplicación en el Plano de Zonificación, el tipo edificatorio definido en el Artículo 18 de las NSP.

2.- En Edificación Adosada (AD) es de aplicación completa el contenido de la Secciones 1ª y 2ª del Cap.2 referente al Régimen del Suelo Urbano del Título Segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el Artículo 13 al 30, ambos incluidos.

Art.63.- Altura Máxima de la edificación

1.- En el caso de las manzanas zonificadas como Edificación Adosada, la altura reguladora máxima es la que correspondería a 3 plantas de altura de acuerdo a lo señalado en los Planos de Zonificación- Ordenación Detallada

2.- En cualquier caso, la altura máxima asignada se adecuará a los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas de las NSP sin superar las siguientes magnitudes en metros:

Número máximo de plantas	Altura Reguladora Máxima
2 Plantas	7,05 mts.
3 plantas	10,30 mts.

Art.64.- Sótanos y semisótanos

1.- En este tipo edificatorio, el número de sótanos máximo permitido por debajo de la rasante será de 1, no pudiendo superarse el fondo edificable de 20 mts establecido ni ocupar los patios de manzana.

2.- En cualquier caso no podrán existir mas de cuatro forjados superpuestos en ningún punto de la superficie ocupada, incluyendo los correspondientes sótanos o semisótanos si los hubiere.

Art.65.- Usos en la Zona de Edificación Adosada

1.- En la Zona 1=AD de Edificación Adosada, los usos característicos son el Residencial, Terciario y Dotacional. El uso Residencial puede admitir como características las subcategorías de Unifamiliar y Colectiva, mientras que el Terciario admitiría las tres Subcategorías previstas, Comercial, Hostelería y Oficinas. Por último, el uso Dotacional

2.- Se considera compatible el Uso Industrial en las subcategorías de Talleres y Almacenes. La superficie máxima posible en uso Industrial es de 200 m². El uso Dotacional es admisible en las subcategorías de Cultural y Sanitaria.

Cap. Tercero: Edificación Aislada Intensiva

Art.66.- Definición de la zona

1.- La zona de Edificación Aislada Intensiva es de aplicación al conjunto de manzanas situadas al Sur y Oeste del Casco Histórico Artístico de Tegueste. En este caso, el tipo edificatorio es el definido en el Artículo 36 de las NSP.

2.- En Edificación Aislada Intensiva (AI) es de aplicación completa el contenido de la Secciones 1^a y 4^a del Cap.2 referente al Régimen del Suelo Urbano del Título Segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el Artículo 13 al 21 y 36 al 51.

3.- Para un mejor aprovechamiento de la topografía de la parcela y de las magníficas vistas sobre el paisaje de Tegueste se recomienda desarrollar la edificación escalonadamente en los sectores situados al Sur de la Carretera TF-121.

Art.67.- Altura de la edificación

1.- En este tipo edificatorio o zonal, la Altura Máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,5 mts. medidos sobre cualquier punto del terreno.

2.- En cualquier caso, no podrán ejecutarse mas de un sótano por debajo de la cota natural del terreno o tres forjados superpuestos contando con los dos que corresponde a la altura máxima.

Art.68.- Otras condiciones para la Edificación Aislada Intensiva

1.- En la zona de Edificación Aislada Intensiva, la ocupación neta máxima de la parcela será del 25 % de acuerdo al Art. 41 de las Normas Urbanísticas de las NSP y el Coeficiente Neto de Edificabilidad de 0,45 m²t/m²s. Si se incluyen los posibles sótanos la edificabilidad conjunta no podrá superar los 0,65 m²t/m²s.

2.- Esta ocupación se entenderá de aplicación tanto a los posibles cuerpos salientes como a los sótanos que se pretendan realizar.

Art.69.- Retranqueos obligatorios

1.- La edificación debe de separarse como mínimo 5 mts. respecto a las alineaciones de vial destinados a tráfico rodado y 3 mts respecto a los restantes linderos.

2.- la separación entre posibles cuerpos de edificación que se proyecten separados no podrá ser inferior en ningún caso a 5 mts.

3.- Estos retranqueos obligatorios se entiende que son de aplicación también a los cuerpos salientes.

Art.70.- Ajardinamiento de las superficies no edificables

1.- Los espacios libres de parcelas en Edificación Aislada Intensiva no podrán aprovecharse para usos distintos a los característicos de las zonas verdes, es decir el ajardinamiento y arbolado.

2.- No obstante lo anterior, se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela y en ningún caso ocupando la franja de retranqueo obligatorio que da frente a la vía que sirve de acceso principal al edificio.

3.- Es de aplicación en este tipo zonal, los criterios de salvaguarda del arbolado protegido, establecidos en el Art. 77

Art.71.- Adaptación topográfica

1.- Si debido a la pendiente topográfica, la parcela objeto de edificación precisa de nivelación se deberá cumplir que:

a) Las terrazas lindantes con la Alineación de Vial no pueden estar situadas a una cota inferior o superior a 1,5 mts. por encima o por debajo de algún punto de su rasante.

b) La cota de las terrazas en el resto de linderos no puede superar los 2 mts. por encima o por debajo de la línea teórica que une los vértices de dichos linderos con la alineación de vial y la cota actual de los vértices de los linderos traseros.

2.- En cualquier caso no se podrán construir abancalamientos o terrazas que tengan muros de contención con alturas superiores a 5 mts.

Art.72.- Usos en la Zona de Edificación Aislada Intensiva

1.- En la Zona 3=AI de Edificación Aislada el uso característico es el Residencial en la subcategoría de Unifamiliar.

2.- Se consideran compatibles los usos Industrial y Terciario, el primero en la subcategoría de Talleres y el segundo, en Comercial y Oficinas. La superficie máxima posible para uso Industrial en la Zona 3=AI es de 100 m². El uso Dotacional es característico como Cultural y compatible como Deportivo.

Cap. Cuarto: Casco Antiguo

Art.73.- Definición de la zona

1.- La zona de Casco Antiguo (CA) es la que se define como de mayor alcance dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y que por su mayor antigüedad y riqueza patrimonial es en la que se concentra un gran número de edificios y elementos de interés patrimonial.

2.- Por ello, es la zona sobre la que se propone concentrar las propuestas de máxima conservación del patrimonio y adaptación estética de las nuevas edificaciones. En este caso, el tipo edificatorio es el definido en el Artículo 65 de las NSP.

3.- En Casco Antiguo (CA) es de aplicación completa el contenido de la Secciones 1ª y 6ª del Cap.2 referente al Régimen del Suelo Urbano del Título Segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el Artículo 13 al 21 y 65 al 77.

4.- Su ámbito fundamental se circunscribe a las manzanas comprendidas entre el Barranco de Agua de Dios, calle del Carmen, Finca Los Remedios, La Placeta y espacios alrededor de la Plaza de La Arañita.

Art.74.- Altura de la edificación

1.- La altura reguladora máxima en la zona de Casco Antiguo vendrá definida en función de la establecida en número de plantas para cada manzana o fracción en los planos de Zonificación. 1.- En este tipo edificatorio o zonal, la Altura Máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,5 mts. medidos sobre cualquier punto del terreno.

2.- Las dimensiones máximas de altura serán similares a las definidas para la zona de Edificación Adosada. El criterio de altura máxima de la edificación también deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas, medido desde el terreno urbanizado.

3.- Por encima de los planos que forman las cubiertas no se permite la construcción de elementos que sobresalgan, excepto chimeneas, conductos de ventilación y claraboyas con una ocupación en cada plano inferior al 30% de su superficie. Asimismo, se permite la realización de un cuerpo de azotea que no supere al 20% de la superficie total de cubierta, rehundido sin sobresalir de los planos de cubierta en ningún punto en los que será posible la colocación de elementos de instalaciones tales como aparatos de aire acondicionado, depósitos, etc. quedando ocultos en cualquier caso.

Art.75.- Ocupación máxima de parcela

1.- En las manzanas y sectores de Casco Antiguo, la ocupación máxima permitida de la edificación en la parcela será del cuarenta y cinco por ciento (45 %).

2.- La ocupación de la edificación en la parcela se realizará preferentemente siguiendo los modelos tradicionales en torno a patios, y si existiese vegetación de porte, ésta será respetada, quedando incluida en los espacios libres resultantes.

4.- En aquellos casos excepcionales en los que las parcelas existentes tengan una dimensión inferior a 125 m² se permitirá su ocupación completa y la aplicación de la edificabilidad máxima correspondiente a Edificación Adosada.

Art.76.- Edificabilidad de parcela

Para la zona de Casco Antiguo se establece una edificabilidad máxima de parcela de 0,90 m²t/m²s de acuerdo al Art. 71 de las NSP. Si se incluyen los posibles sótanos la edificabilidad conjunta no podrá superar los 1,30 m²t/m²s.

Art.77.- Retranqueos de la edificación

1.- Las nuevas construcciones pueden separarse de sus linderos laterales creando patios o jardines interiores siempre que se realice un retranqueo mínimo de 3 mts. respecto de los límites de la parcela.

2.- En el caso de que el frente de edificación venga expresamente definido en los planos de Zonificación será de aplicación obligatoria esta última alineación considerándose como obligatoria.

Art.78.- Sótanos

1.- Como norma general, en el ámbito de la zona de edificación en Casco Antiguo se prohíbe la construcción de nuevos sótanos y semisótanos.

2. Como excepción, se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en aquellas parcelas que cumplan con los criterios siguientes:

- a) No ser colindantes con edificios o elementos protegidos del Catálogo.
- b) Tener como mínimo dichas parcelas superficies de trescientos (300) metros cuadrados y quince (15) metros de longitud de fachada.
- c) En los casos de grandes parcelas colindantes con algún edificio catalogado, cuando separándose de él el sótano o semisótano una distancia mínima de seis (6) metros, el espacio a ocupar por aquél reúna los requisitos del apartado b) de este punto.

3.- En todo caso, sólo se permite una planta de sótano o semisótano y sin que se pueda sobrepasar el ámbito ocupado por la edificación sobre rasante.

Art.79.- Ajardinamiento de los espacios no edificables

1.- Los espacios libres de parcelas en Casco Antiguo no podrán aprovecharse para usos distintos a los característicos de las zonas verdes, es decir el ajardinamiento y arbolado.

2.- No obstante lo anterior, se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 10% de la superficie de parcela.

3.- Es de aplicación en este tipo zonal, los criterios de salvaguarda del arbolado protegido establecidos en el Art. 77.

Art.80.- Cerramientos

- 1.- Los cerramientos que se tengan que realizar en las Alineaciones de Vial o en los frentes a Espacios Libres de uso público motivados por la existencia de Espacios Libres en fachadas deberán completar el frente edificado.
- 2.- Se ajustarán a las condiciones del Art. 36.

Art.81.- Fachadas

- 1.- En las manzanas y parcelas zonificadas como Casco Antiguo será obligatorio el retranqueo en fachada de cada unidad de vivienda en un ámbito mínimo de 5 x 5 mts. para dejar patios hacia la calle que serán ajardinados y podrán cerrarse en este caso, tanto con elementos opacos como con verja hasta 2 mts de altura.
- 2.- Este retranqueo se realiza al objeto de conservar la forma urbana preexistentes de espacio rural caracterizada por la fuerte presencia de vegetación.
- 3.- En estos ámbitos no se podrán localizar garajes en superficie o accesos a los posibles sótanos.

Art.82.- Parcelas Interiores

- 1.- Las parcelas situadas al interior de las manzanas accesibles desde serventías podrán edificarse en las condiciones establecidas para la zona de Casco Antiguo
- 2.- En estos casos, siempre se deberá garantizar un acceso mínimo de 3 mts y la ocupación máxima quedará reducida al 40% de la superficie neta de parcela.

Art.83.- Parcelario existente

- 1.- El parcelario existente dentro de las manzanas zonificadas como casco Antiguo se considera protegido y por tanto, la actual división parcelaria no se podrá modificar mediante nuevas segregaciones o adiciones

2.- Como excepción a la regla anterior se permite la partición de grandes propiedades en parcelas más pequeñas que en todo caso no podrán tener una superficie inferior a 300 m2.

Art.84.- Usos en la Zona de Casco Antiguo

1.- En la Zona 6=CA de Casco Antiguo los usos Característicos son el Residencial y Terciario. El uso Residencial como característico solo se admite en la subcategoría de unifamiliar, considerándose como tales los desarrollos de viviendas adosadas en los que cada unidad de vivienda cuente con acceso diferenciado desde la calle .En uso Terciario pueden desarrollarse las subcategorías de Oficinas y Hostelería.

2.- Se consideran compatibles el uso Industrial en la subcategoría de Talleres y el Terciario Comercial. El uso Dotacional se admite como característico en todas las categorías excepto la deportiva que se considera como complementaria.

Cap. Quinto: Condiciones para las Dotaciones

Art.85.- Condiciones generales

1.- El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales, tales como Áreas Libres de Uso Público y Equipamientos Docentes y Comunitarios se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas y las vigentes correspondientes a las NSP en su Título Tercero relativo a la Reglamentación de los Usos.

2.- La asignación concreta del uso comunitario 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.

3.- El uso Recreativo se considera aplicable a los Espacios Libres.

Art.86.- Tipo edificatorio aplicable a los Equipamientos

1.- Para la construcción de nuevos equipamientos se determina que sus condiciones de aprovechamiento se ajustarán a las establecidas por la zona que esté definida en el conjunto del ámbito en que se inscribe la parcela o en las manzanas colindantes.

2.- En todo caso, se deberá tender a la localización de los suficientes espacios libres en el interior de las parcelas para complementar convenientemente el uso dotacional principal. En esta línea será de aplicación entre las posibles aquellas ordenanzas correspondientes a un menor aprovechamiento de la parcela.

Art.87.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres.

1.- Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor superficie tratada con superficie de tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute. sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, urinarios, 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 alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3.- En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar el espacio peatonal en plataformas que no tengan un desnivel superior a 3 metros o una pendiente superior al 30% en los sectores destinados a la plantación.

Art.88.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres

1.- En general, en los Espacios Libres se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²t/m²s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos de Terciario Comercial y Hostelería, Dotacional 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.89.- 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 suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Las compañías concesionarias de los servicios públicos deberán tener en cuenta el carácter

patrimonial del Casco Histórico, estando 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.

3.- 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 disposiciones del Art. **44.6** de la **LC**.

6.- No se admite dentro del área definida por este Conjunto Histórico Artístico la instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones.

7.- Dentro del área de este Plan Especial 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 y debiendo colocarse 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.

8.- 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.

9.- En todo caso se deberá tener en cuenta los criterios establecidos para la implantación de nuevos servicios e instalaciones de finidos en los Apartados 3 y 5 del Art. **34** de la **LPHC**.

Ilustre Ayuntamiento de TEGUESTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CASCO DE TEGUESTE

Texto Refundido

PARÁMETROS SIGNIFICATIVOS DE LAS DISPOSICIONES ZONALES

Condiciones Generales

ZONA EDIFICATORIA	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Altura Máxima	Ocupación Permitida	Edificabilidad Máxima	Retranqueos Mínimos	Sótanos
Zona I. - AD Ed. Adosada	90 m2		3 plantas 10,30mts			No Permitidos	Permitidos 1 planta
Zona III. - AI Ed. Aislada Int	350 m2	15 mts.	2 plantas 7,05 mts	25 %	0,65 m2t/m2s	Frente 5 mts.	Permitidos 1 planta
Zona VI. - CA Casco Antiguo	150 m2	10 mts.	2 plantas 7,05 mts	45 %	1,30 m2t/m2s	Lateral 3 mts Opcional	Permitidos 1 planta

Usos permitidos en las distintas Zonas previstas

ZONA EDIFICATORIA	USOS CARÁCTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES	
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
Zona I. - AD	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		

Ed. Adosada				
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONAL	CULTURAL SANITARIO		
			INDUSTRIAL	TALLERES ALMACENES GARAJES
Zona III.- Al Ed. Aislada Int	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		
	DOTACIONAL	CULTURAL	DOTACIONAL	DEPORTIVO
			INDUSTRIAL	TALLERES GARAJES
			TERCIARIO	COMERCIAL OFICINAS
Zona VI.- CA Casco Antiguo	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		
	TERCIARIO	HOSTELERÍA OFICINAS	TERCIARIO	COMERCIAL
	DOTACIONAL	DOCENTE CULTURAL SANITARIO	DOTACIONAL	DEPORTIVO
			INDUSTRIAL	TALLERES GARAJES