



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LEY 1/2000 Octubre de 2003

El presente documento se corresponde con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Tegueste (Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000) cuya elaboración fue acordada por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 2003.

El Secretario Accidental, a 14 de enero de 2004.



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ... 0.5.ARR. 2004.....



Ilustre Ayuntamiento de Tegueste

Juan Diego Hernández Domínguez

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

**Adaptación Básica de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
a la Ley 1/2000**

Documento para Aprobación Definitiva
2003



NORMAS URBANISTICAS

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA,	arquitecto director
PATRICIA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ	arquitecto
JORGE MOSQUERA PANIAGUA	arquitecto

Colaboradores:

M ^a . José Díaz Fernández,	arq. técnica
Cecilio M. Pérez Cáceres	delineación
Alicia Acosta Mora	delineación
Daniel Herrera Canino	delineación
M ^a . Pilar Díaz Fernández	administrativa

gbqv
ARQUITECTOS

General Goded, 89. 38006 S/C de Tenerife

Exp. GB29/07-02
Octubre de 2003

Portada: Vista del Valle del Socorro

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA

ÍNDICE:

Pg.

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

I.1

- Art.I. 1.- Objeto y ámbito territorial
- Art.I. 2.- Vigencia y ámbito temporal
- Art.I. 3.- Obligatoriedad
- Art.I. 4.- Documentación
- Art.I. 5.- Interpretación de los documentos

**TÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

II.1

- Art.II. 1.- Clasificación del Suelo
- Art.II. 2.- Categorización de las distintas Clases de Suelo
- Art.II. 3.- Función del suelo en la ordenación
- Art.II. 4.- Régimen de los Sistemas Generales
- Art.II. 5.- Estructura General y Orgánica del Territorio
- Art.II. 6.- Sistema Vario
- Art.II. 7.- Sistema de Equipamientos
- Art.II. 8.- Sistema de Espacios Libres
- Art.II. 9.- Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos

TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo Primero: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

III.1

Sección 1ª.- Disposiciones Generales en el Suelo Urbano

III.1

- Art.III.1.1.1.- Definición y Normas Generales
- Art.III.1.1.2.- Tipos de ordenación y calificación zonal
- Art.III.1.1.3.- Parámetros Relativos a la Edificabilidad

Sección 2ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Adosada

III.10

- Art.III.1.2.1.- Definición y parámetros generales
- Art.III.1.2.2.- Condiciones generales de edificación
- Art.III.1.2.3.- Solar edificable
- Art.III.1.2.4.- Regulación de la altura
- Art.III.1.2.5.- Altura de Pisos
- Art.III.1.2.6.- Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas
- Art.III.1.2.7.- Altura de la edificación que da frente a dos vías que no formen esquina
- Art.III.1.2.8.- Esquinas achafanadas
- Art.III.1.2.9.- Características de los cuerpos y elementos salientes
- Art.III.1.2.10.- Patios interiores y cerramiento de espacios libres de parcela
- Art.III.1.2.11.- Claraboyas en patios de luces y de ventilación
- Art.III.1.2.12.- Sótanos o Semisótanos
- Art.III.1.2.13.- Escalonamiento de edificios en Edificación Adosada
- Art.III.1.2.14.- Usos permitidos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA

ÍNDICE:

Sección 3ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Adosada con Jardín Delantero

- Art.III.1.3.1.- Definición y parámetros generales
- Art.III.1.3.2.- Jardín delantero
- Art.III.1.3.3.- Ocupación y edificabilidad máxima
- Art.III.1.3.4.- Parcela mínima
- Art.III.1.3.5.- Usos permitidos

Sección 4ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Aislada

- Art.III.1.4.1.- Definición y parámetros generales
- Art.III.1.4.2.- Condiciones generales de edificación
- Art.III.1.4.3.- Solar edificable
- Art.III.1.4.4.- Altura de la edificación
- Art.III.1.4.5.- Construcciones por encima de la altura
- Art.III.1.4.6.- Ocupación máxima de parcela
- Art.III.1.4.7.- Edificabilidad de parcela
- Art.III.1.4.8.- Retranqueos obligatorios
- Art.III.1.4.9.- Adose de edificaciones
- Art.III.1.4.10.- Sótanos o Semisótanos
- Art.III.1.4.11.- Jardines
- Art.III.1.4.12.- Adaptación topográfica
- Art.III.1.4.13.- Edificaciones auxiliares
- Art.III.1.4.14.- Cerramientos
- Art.III.1.4.15.- Usos permitidos

Sección 5ª: Disposiciones relativas a los Cascos Tradicionales

- Art.III.1.5.1.- Definición y parámetros generales
- Art.III.1.5.2.- Condiciones generales de edificación
- Art.III.1.5.3.- Solar edificable
- Art.III.1.5.4.- Altura de la edificación
- Art.III.1.5.5.- Ocupación máxima de parcela
- Art.III.1.5.6.- Edificabilidad de parcela
- Art.III.1.5.7.- Retranqueos obligatorios
- Art.III.1.5.8.- Sótanos o Semisótanos
- Art.III.1.5.9.- Jardines y huertos
- Art.III.1.5.10.- Adaptación topográfica
- Art.III.1.5.11.- Escalonamiento de edificios en Casco Tradicional
- Art.III.1.5.12.- Edificaciones auxiliares
- Art.III.1.5.13.- Cerramientos
- Art.III.1.5.14.- Usos permitidos

Pg

III.19

III.21

III.26



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA**ÍNDICE:**

Pg.

**Sección 6ª: Disposiciones relativas al Casco Antiguo****III.33**

- Art.III.1.6.1.- Definición y parámetros generales
- Art.III.1.6.2.- Condiciones generales de edificación
- Art.III.1.6.3.- Solar edificable
- Art.III.1.6.4.- Altura de la edificación
- Art.III.1.6.5.- Construcciones por encima de la altura máxima
- Art.III.1.6.6.- Ocupación máxima de parcela
- Art.III.1.6.7.- Edificabilidad de parcela
- Art.III.1.6.8.- Retranqueos
- Art.III.1.6.9.- Elementos y cuerpos salientes
- Art.III.1.6.10.- Sótanos o Semisótanos
- Art.III.1.6.11.- Adaptación Topográfica
- Art.III.1.6.12.- Jardines
- Art.III.1.6.13.- Cerramientos
- Art.III.1.6.14.- Usos permitidos

Sección 7ª: Disposiciones relativas a la Edificación Industrial**III.37**

- Art.III.1.7.1.-Definición y parámetros generales
- Art.III.1.7.2.- Condiciones generales de la edificación
- Art.III.1.7.3.- Solar edificable
- Art.III.1.7.4.- Altura de la edificación
- Art.III.1.7.5.- Altura de pisos
- Art.III.1.7.6.- Ocupación máxima
- Art.III.1.7.7.- Edificabilidad de parcela
- Art.III.1.7.8.- Separación entre edificios
- Art.III.1.7.9.- Características de los cuerpos y elementos salientes
- Art.III.1.7.10.- Patios de luces y claraboyas
- Art.III.1.7.11.- Sótanos o Semisótanos
- Art.III.1.7.12.- Tratamientos de los espacios libres
- Art.III.1.7.13.- Condiciones específicas del frente de parcela
- Art.III.1.7.14.- Servicios complementarios obligatorios
- Art.III.1.7.15.- Usos permitidos

Sección 8ª: Condiciones para las Dotaciones**III.42**

- Art.III.1.8.1.- Condiciones generales
- Art.III.1.8.2.- Tipo edificatorio aplicable a los Equipamientos
- Art.III.1.8.3.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres
- Art.III.1.8.4.- Edificabilidad máxima y usos permitidos en los Espacios Libres
- Art.III.1.8.5.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA**ÍNDICE:**

Pg.

Capítulo Segundo: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**III.44**

- Art.III.2.1.- Definición y normas generales
- Art.III.2.2.- Condiciones para la delimitación de sectores
- Art.III.2.3.- Calificación zonal en suelo urbanizable
- Art.III.2.4.- Cesiones en suelo urbanizable

Capítulo Tercero: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**III.47**

- Art.III.3.1.- Definición del suelo rústico
- Art.III.3.2.- Régimen urbanístico aplicable al suelo rústico
- Art.III.3.3.- Normas generales en suelo rústico
- Art.III.3.4.- Prevención de la formación de núcleo de población
- Art.III.3.5.- Cerramiento de fincas y abancalamientos
- Art.III.3.6.- Viviendas unifamiliares en Suelo Rústico
- Art.III.3.7.- Casetas de aperos de labranza o almacenes agrícolas
- Art.III.3.8.- Invernaderos o instalaciones para la protección de cultivos
- Art.III.3.9.- Granjas, alojamientos ganaderos y corrales
- Art.III.3.10.- Almacenes de fincas, bodegas y silos
- Art.III.3.11.- Estanques, depósitos, pozos y galerías
- Art.III.3.12.- Edificaciones con destino a los otros usos
- Art.III.3.13.- Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas
- Art.III.3.14.- Condiciones para la implantación de estaciones de suministro de combustible
- Art.III.3.15.- Categorización prevista en suelo rústico
- Art.III.3.16.- Suelo Rústico de protección natural
- Art.III.3.17.- Suelo Rústico de protección paisajística geológica
- Art.III.3.18.- Suelo Rústico de protección cultural
- Art.III.3.19.- Suelo Rústico de protección agraria
- Art.III.3.20.- Suelo Rústico de protección paisajística arbolada
- Art.III.3.21.- Suelo Rústico de protección hidrológica
- Art.III.3.22.- Suelo Rústico de protección de infraestructuras
- Art.III.3.23.- Protección de las carreteras y caminos
- Art.III.3.24.- Suelo Rústico de asentamientos rurales



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA

ÍNDICE:

Pg.

TÍTULO CUARTO: REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LOS USOS

IV.1

- Art.IV.1.- Condiciones de los usos
- Art.IV.2.- Clasificación de los usos
- Art.IV.3.- Usos esencialmente urbanos
- Art.IV.4.- Uso residencial
- Art.IV.5.- Uso industrial
- Art.IV.6.- Uso terciario
- Art.IV.7.- Uso de ocio
- Art.IV.8.- Usos esencialmente rústicos
- Art.IV.9.- Uso medioambiental
- Art.IV.10.- Uso forestal
- Art.IV.11.- Uso extractivo
- Art.IV.12.- Uso hidrológico
- Art.IV.13.- Uso agrario
- Art.IV.14.- Usos globales mixtos
- Art.IV.15.- Uso recreativo
- Art.IV.16.- Uso comunitario
- Art.IV.17.- Uso de comunicaciones
- Art.IV.18.- Uso infraestructural
- Art.IV.19.- Ámbitos y tramos de vías saturados

**TÍTULO QUINTO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****Capítulo Primero: DESARROLLO DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO A LA LEY 1/2000**

V.1

Sección 1ª:- Disposiciones Generales

- Art.V.1.1.1.- Competencia
- Art.V.1.1.2.- Desarrollo del Planeamiento General
- Art.V.1.1.3.- Planes Parciales
- Art.V.1.1.4.- Planes Especiales
- Art.V.1.1.5.- Catálogo complementario de Elementos Protegidos
- Art.V.1.1.6.- Ordenanzas Municipales
- Art.V.1.1.7.- Estudios de Detalle
- Art.V.1.1.8.- Proyectos de Urbanización
- Art.V.1.1.9.- Obras ordinarias

Sección 2ª:- Desarrollo de la Adaptación de las Normas Subsidiarias según Regímenes de suelo

V.6

- Art.V.1.2.1.- Desarrollo del Plan General de Ordenación en Suelo Urbano
- Art.V.1.2.2.- Desarrollo del Plan General de Ordenación en Suelo Urbanizable
- Art.V.1.2.3.- Desarrollo del Plan General de Ordenación en Suelo Rústico
- Art.V.1.2.4.- Desarrollo de los Sistemas Generales

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA**INDICE:**

Pg.

Capítulo Segundo: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**V.8**

- Art.V.2.1.- Ejecución del Plan General de Ordenación Planeamiento
- Art.V.2.2.- Obtención del Suelo destinado a Sistemas
- Art.V.2.3.- Sistemas de Actuación
- Art.V.2.4.- Cesiones para Equipamientos y Dotaciones
- Art.V.2.5.- Polígonos y Unidades de Actuación
- Art.V.2.6.- Recintos de Urbanización Obligatoria
- Art.V.2.7.- Ámbitos de Obtención Directa
- Art.V.2.8.- Proyectos de Parcelación y Reparcelación
- Art.V.2.9.- Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable
- Art.V.2.10.- Requisitos para poder edificar en el desarrollo del Suelo Urbanizable

**Capítulo Tercero: INFORMACIÓN Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO****V.14**

- Art.V.3.1.- Información a las Administrados
- Art.V.3.2.- Cédulas Urbanísticas
- Art.V.3.3.- Seguimiento de la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Capítulo Cuarto: INTERVENCIÓN EN OBRAS PRIVADAS EN EL MUNICIPIO**V.15**

- Art.V.4.1.- Actos sujetos a Licencia
- Art.V.4.2.- Contenido de las Licencias
- Art.V.4.3.- Condiciones de otorgamiento de Licencia
- Art.V.4.4.- Documentación de la solicitud de Licencia
- Art.V.4.5.- Procedimiento para la obtención de Licencia
- Art.V.4.6.- Licencias en Suelo Urbanizable
- Art.V.4.7.- Licencias en Suelo Rústico
- Art.V.4.8.- Plazo y caducidad de las Licencias

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANÍSTICA**TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES****Art. 1.1.- OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL.**

1.- El objeto de la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste, aprobadas con fecha 19 de agosto de 1999 como Plan General de Ordenación, es el cumplimiento de lo dispuesto en la **Disposición Transitoria 2ª** 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 de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, LOTENC)* y la **Disposición Adicional 2ª** de la *Ley 2/2000 de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias (en adelante LME2000)*.

2.- De acuerdo a lo anterior, el presente conjunto de documentos, denominado **Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio** sustituye a partir de su entrada en vigor a las citadas Normas Subsidiarias.

2.- Esta Adaptación reajusta la ordenación territorial y urbanística del municipio de Tegueste prevista en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste de acuerdo con los preceptos que dicha Ley establece. Según lo que dispone el artículo 32.2 de la *LOTENC*, en relación a los Planes Generales de Ordenación, establecen la ordenación estructural y pormenorizada del municipio hasta tanto se produzca la correspondiente revisión, constituyendo el instrumento de ordenación integral del territorio.

3.- La presente Adaptación se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente contenidas en la *LOTENC* y subsidiariamente en el *Texto Refundido de la Ley de Reforma sobre el Régimen del Suelo y las Valoraciones del Suelo* aprobado por el *R.D. 1/92 de 26 de junio* (en aquellos artículos no derogados por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en adelante *LS*), *Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril* (en adelante, *LSN*), *Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina* y *Leyes Territoriales* de la Comunidad Autónoma Canaria, así como demás normas parciales aplicables.





0009

Art. 1.2.- VIGENCIA Y AMBITO TEMPORAL.

1.- Este Plan General de Ordenación, resultado de la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento entrará en vigor el día siguiente al de la Integra publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia o de la Comunidad Autónoma Canaria y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituya o revise por un nuevo Plan General de acuerdo a los Art. 44.2 y 44.3 de la *LOTENC*.

2.- Será procedente su Revisión como Plan General de Ordenación inmediatamente, previo un estudio justificativo que lo demuestre, si se presenta alguna de las siguientes circunstancias establecidas en el Art. 46.1 de la *LOTENC*. y en todo caso:

- a) El transcurso de ocho años, a contar desde el día de la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a las que sustituye.
- b) Mayores exigencias de equipamientos comunitarios y espacios libres a consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
- c) Alteración o variación sustancial de las previsiones de población residente, superando en más de un 30 %, la prevista.
- d) La ocupación anticipada de las cuatro quintas partes del Suelo Urbano y Urbanizable previsto en su período de vigencia.
- e) Cuando se originen procesos de urbanización marginal con ocupación territorial superior al 10 % de la superficie incluida en el Suelo Urbano.
- f) Cuando por la aprobación de un Plan Insular o Director Territorial de Coordinación que afecte al municipio o la concurrencia de otros supuestos que en sus disposiciones legales reglamentarias hagan imperativa esta Revisión

3.- Solamente podrá modificarse este Plan General de Ordenación de Tegueste cuando no se alteren substancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que sea necesaria su revisión global. En cualquier caso, la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en general, en lo dispuesto en el Art. 46.4 de la *LOTENC*, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y, específicamente, en el mantenimiento o mejora de los estándares previstos en cuanto a equipamientos y espacios libres.

Art. 1.3.- OBLIGATORIEDAD.

Las determinaciones de este Plan General de Ordenación de Tegueste en general, y particularmente, en lo relativo a los actos de construcción, obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Art. 1.4.- DOCUMENTACION.

1.- La documentación de que consta esta Plan General de Ordenación, Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000, se ajusta a lo dispuesto en la **Disposición Transitoria 2ª** de la *LOTENC*. Se han tomado como referencia las Directrices relativas a las Adaptaciones de los Planes de Ordenación Urbanística que han elaborado con carácter indicativo los servicios técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial.

2.- Su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa de la Ordenación.
- Normativa Urbanística y Fichero de Instrumentos de Desarrollo.
- Planos de Ordenación Urbanística.



Art. 1.5.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.

1.- Las Normas Urbanísticas se interpretarán ateniéndose a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades de esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento expresados en la Memoria Justificativa correspondiente. En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres públicos y equipamientos comunitarios.

2.- La delimitación gráfica de sectores, polígonos, unidades de actuación, zonas y sistemas de esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán ser precisadas justificadamente por los instrumentos de desarrollo, Planes Parciales o Especiales, etc. que los desarrollen en el futuro. En cualquier caso, no se podrá variar las superficies brutas afectadas en más o menos un 10% de lo consignado en la correspondiente ficha.

3.- Para los fines previstos en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste, los códigos de identificación de los distintas clases, categorías, ámbitos y sectores previstos en los Planos de Ordenación Estructural serán los siguientes:

CONCEPTO	CLAVE
Clases y Categorías	
Suelo Urbano	S-Urb
Consolidado	UCO
No Consolidado	UNC
Interés Cultural	CHA
Suelo Urbanizable Sectorizado	S-Urz
Suelo Rústico de Protección	S-Rus
Natural	NAT
Paisajística	PAI
Cultural	CUL
Forestal	FOR
Hidrológica	HID
Agraria	AGR
Infraestructuras	INF
Asentamientos Rurales	ASR
Territorial	TER
Sistemas	
Sistema General Viario	SG-Via
Sistema General de Equipamientos	SG-Eq
Sistema General de Infraestructuras	SG-Infr

4.- Para los fines previstos en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste, los códigos de identificación de los distintos ámbitos, sectores, sistemas y zonas previstos en los Planos de Ordenación Pormenorizada serán los siguientes:

CONCEPTO**CLAVE****Ámbitos y Sectores**

Suelo Urbano

Consolidado
No Consolidado
Interés CulturalS-Urb
UCO
UNC
CHA

Suelo Urbanizable Sectorizado

S-Urz

Suelo Rústico de Protección Hidrológica

S-Rus.HID

**Sistemas**Sistema General Viario
Sistema General de Equipamientos
Sistema General de Infraestructuras
Sistema Local de Equipamientos
Sistema Local de Espacios LibresSG-Via
SG-Eq
SG-Infr
E
P**Zonas**Edificación Adosada
Edificación Adosada con Jardín Delantero
Edificación Aislada Intensiva
Edificación Aislada Extensiva
Casco Tradicional
Casco Antiguo
Edificación IndustrialZona I = AD
Zona II = AJ
Zona III = AI
Zona IV = AE
Zona V = CT
Zona VI = CA
Zona VII = EI**Edificios**

Catalogados

00

Sobre los edificios reseñados serán de aplicación las condiciones que se establecen en el Catalogo correspondiente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANISTICA**TÍTULO SEGUNDO DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO****Art. II.1.- CLASIFICACION DEL SUELO**

1.- El territorio ordenado por esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste se clasifica a efectos del Régimen Jurídico del Suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, todo ello de acuerdo a los criterios y disposiciones establecidos en el **Título II** de la **LOTENC**. La delimitación de las distintas clases de Suelo establecidas se hace en la serie de hojas correspondientes al plano de Clasificación del Territorio Municipal a escala 1: 5.000.

2.- Se han incluido dentro de la delimitación del Suelo Urbano a aquellos sectores que tenían tal clasificación en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y que responden a los criterios definidos en el Art. 50 de la **LOTENC**.

3.- Tienen la consideración de Suelo Urbanizable dentro del municipio de Tegueste aquellos recintos susceptibles de incorporarse al proceso de urbanización durante la vigencia temporal que se establece para esta Adaptación. Todo el Suelo Urbanizable recogido por la presente Adaptación se considera **SECTORIZADO**, a los efectos de los derechos y deberes a los que hacen referencia los Art. 68 y siguientes de la **LOTENC**. El Suelo Urbanizable podrá pasar a considerarse como Ordenado a través de la Redacción y Aprobación del Plan Parcial correspondiente. En último lugar, podrá pasar a forma parte del Suelo Urbano Consolidado una vez cumplidas las obligaciones a que hace referencia el Art. 71 de la **LOTENC**.

4.- El Suelo Rústico comprende el resto de superficies del municipio que deben de preservarse por motivos ambientales, de conservación de la estructura productiva agraria tradicional o que en cualquier caso, no son necesarios para cubrir la demanda edificatoria prevista en los próximos años. El Suelo Rústico clasificado sólo podrá modificarse a través de la Revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, según el procedimiento y condiciones a los que se refiere el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas.

Art. II.2.- CATEGORIZACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

1.- La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste realiza la reclasificación y categorización del conjunto del territorio del municipio atendiendo a las denominaciones que establece la **LOTENC** en el Cap. II de su Título II.

2.- En **Suelo Urbano** se establecen las categorías de Consolidado y No Consolidado, integrando en el primero a aquellas superficies que cuentan con todos los servicios y en el segundo al resto del suelo delimitado que se encuentra afectado por ámbitos de gestión y ejecución remitida a Unidades de Actuación.

3.- En **Suelo Urbanizable** solo se categoriza como No Sectorizado y como Sectorizado Ordenado de acuerdo al criterio que define el Art. 53 de la **LOTENC**.





4.- El **Suelo Rústico** clasificado se subdivide en las siguientes categorías extraídas del conjunto previsto en el Art. 55 de la **LOTENC**:

- a) Suelo Rústico de Protección Natural, que reclasifica los terrenos integrados dentro del Espacio Natural T-12 del Parque Rural de Anaga. En estas superficies son de aplicación exclusiva las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión vigente.
- b) Suelo Rústico de Protección Paisajística, que incluye aquellas áreas que tienen una destacada presencia en la definición del paisaje del municipio y que presentan una fuerte pendiente topográfica. Se esta categoría se divide a su vez en dos subcategorías:
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística Geológica.- En general coincide con el Suelo clasificado como de Protección Paisajística por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. En las laderas de Anaga se categorizan como Paisajísticas las superficies que no se incluyen en el Espacio Natural y que, sin embargo, tenían también protección Paisajística o Forestal en el planeamiento que se adapta.
 - Suelo Rústico de Protección Paisajística Arbolada.- Se transcribe directamente la categoría similar existente en las Normas Subsidiarias y que incluye a aquellos recintos arbolados susceptibles de algún aprovechamiento forestal o en cualquier caso, la repoblación de arbolado. Se extiende a las laderas de Guamasa por el Oeste, las cumbres de la Atalaya y la Mesa Mota, así como El Español y la Montaña Coco sobre el valle de Tegueste. Los restos de superficies arboladas bajo las laderas de Anaga se han reclasificado como de Protección Paisajística.
- c) Suelo Rústico de Protección Agraria, se incluyen en esta Categoría los suelos que en las Normas Subsidiarias se definían como Agrícola Extensivo y que se protegen dado su carácter relevante para los usos agrarios.
- d) Suelo Rústico de Protección Hidrológica, se incluyen aquellas áreas ya consideradas en una categoría similar por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y denominadas como Suelo Rústico de Protección de Cauces y Barrancos. Las superficies afectadas se refieren a los cauces de los barrancos de Agua de Dios, Los Núñez y Pedro Álvarez en el valle de Tegueste y los del Mulato y del Portezuelo en el valle de El Socorro.
- e) Suelo Rústico de Asentamiento Rural, que equiparan los anteriores Asentamientos Rurales a la nueva categoría establecida en el Art. 55.c.1 de la **LOTENC**.

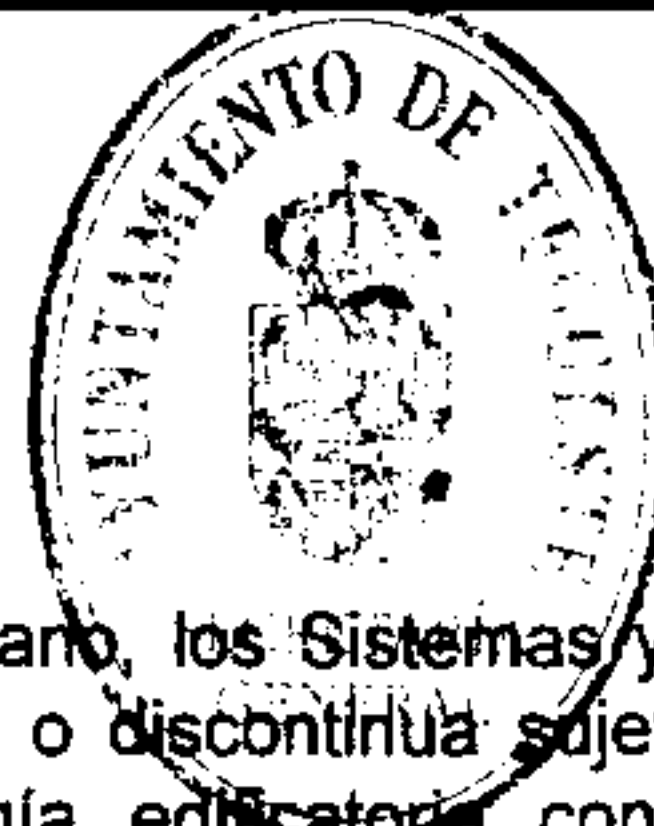
5.- Asimismo, el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste declarado en 1986 se delimita de acuerdo a la declaración efectuada y se clasifica como de Interés Cultural a pesar de que contiene superficies de Suelo Urbanizable y Rústico de Protección Hidrológica y Territorial. La presente Adaptación remite la ordenación pormenorizada y las condiciones de aprovechamiento del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste al correspondiente Plan Especial de Ordenación y Protección tramitado de acuerdo a lo definido en el Art. 37.5 de la **LOTENC** y la *Ley 4/99 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias /en adelante LPHC*.

Art.II.3.- FUNCION DEL SUELO EN LA ORDENACION.

1.- La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste a la **LOTENC** define el conjunto de Sistemas, en relación a su función respecto a la ordenación general del territorio y de acuerdo, a lo especificado en su Art. 32.

2.- Se califican como Sistemas, aquellos suelos de interés general con los que se permitirá conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios, y que, en su conjunto, configuran la estructura general y orgánica del territorio u ordenación estructural.

3.- Para el municipio de Tegueste se determinan las áreas afectas a los Sistemas Viales, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Infraestructuras que podrán ser Generales o Locales, atendiendo al alcance supramunicipal o municipal de los servicios ofertados.



4.- La presente Adaptación distingue, a su vez para el Suelo Urbano, los Sistemas y Zonas aplicables. Se entiende por zona la extensión de suelo, continua o discontinua sujeta a un régimen normativo uniforme que se relaciona con una tipología edificatoria concreta y diferenciada.

5.- Se califican como zonas los suelos en los que los particulares pueden ejercer sus facultades dominicales, de acuerdo con las respectivas especificaciones, para el proceso de urbanización y edificación, y deducidas las superficies resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados para la concreción de los distintos Sistemas.

Art. II.4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Se considera como Sistemas Generales a aquellos elementos territoriales que contribuyen a dotar de estructura al conjunto del municipio y su incidencia se extiende más allá del municipio, afectando en algunos casos al conjunto de la isla de Tenerife.

2.- Los Sistemas Generales dan soporte a la ordenación urbanística y territorial permitiendo que esta se desarrolle y funcione de una manera adecuada a la carga que establecen los usos e instalaciones posibles en cada porción del territorio de acuerdo a lo previsto por este planeamiento.

3.- Los bienes correspondientes a los distintos Sistemas considerados Generales son normalmente de naturaleza pública, pudiendo existir otras dotaciones que los complementen en los ámbitos urbanos y que por su titularidad pueden ser de carácter público o privado y tienen la consideración de Sistemas Locales en esta Adaptación. Los Sistemas Locales privados están sometidos en todo caso, a la tutela y control de las administraciones públicas.

4.- El suelo comprometido en la ejecución e implantación de los distintos Sistemas Generales se obtendrán a través de Expropiación como Sistema Público de Ejecución en el caso de no estar adscritos a ámbitos o sectores sometidos a planeamiento de desarrollo.

5.- En el caso de que el presente Plan General de Ordenación incluya o adscriba alguna pieza perteneciente a los distintos Sistemas Generales dentro de ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable, los propietarios tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los Sistemas Generales tales como vías, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, dotaciones culturales y lo precisos para la instalación y funcionamiento de las restantes infraestructuras y servicios públicos,
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales que el Plan General de Ordenación incluya o adscriba en su caso al sector o ámbito correspondiente.

Art. II.5.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

1.- Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se extiende a todo el suelo ordenado y tiene repercusión en otros municipios limítrofes o al conjunto de la isla. En Tegueste se han considerado fundamentalmente como Sistemas Generales a aquellas vías que establecen una relación de conexión más allá de los núcleos urbanos.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación y de acuerdo con los preceptos de estas Normas.

2.- Se distinguen los siguientes sistemas:

	CLAVE
A. <u>Sistema Viario</u>	V
Vías	V1
Aparcamientos	V2
B. <u>Sistema de Equipamientos</u>	E
Docente	E1
Sanitario	E2
Asistencial	E3
Socio-Cultural y Recreativo	E4
Administrativo	E5
Deportivo	E6
Abastecimiento Comercial	E7
Otros	E8
C. <u>Sistema de Espacios Libres</u>	P
Parques Urbanos	P1
Jardines Urbanos	P2
Otros espacios libres	P3
D. <u>Sistemas de Infraestructuras Urbanas</u>	I



3.- La Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en su totalidad los sistemas generales y asimismo, los sistemas locales para Suelo Urbano. Los sistemas se grafían en los planos de Clasificación del Suelo, y en los planos de Zonificación Detallada del Suelo Urbano.

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, que desarrollen esta Adaptación atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en las Normas Urbanísticas y en su Fichero anexo para cada ámbito o sector.

4.- En general, el Suelo destinado a Sistemas Generales, en el caso de que no sea ya de titularidad pública, se obtendrá por el Sistema de Expropiación, excepto en el caso de que se contemple de otra manera en el desarrollo de otras figuras de planeamiento de rango inferior como Planes Parciales, Unidades de Actuación, etc.

Cuando se indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener la previsión, sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según establecen el Reglamento de Planeamiento y estas Normas Subsidiarias.

5.- El suelo destinado a sistemas generales y locales será de dominio público, y la Administración podrá ejercer su gestión directa o indirecta mediante una concesión administrativa o estableciendo un derecho de superficie.

No obstante, aquellos equipamientos o servicios existentes de carácter privado, podrán mantener su actual titularidad y gestión, siempre y cuando se mantenga asimismo el uso actual. Si este se modificase, la Administración quedaria facultada para adquirir la propiedad de los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.

El uso adscrito a los sistemas generales o locales será el actual o el que esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento fije. De no venir precisado para los de nueva creación, su asignación se hará a través de los correspondientes Planes Parciales o Especiales.



0016

Art. II.6.- SISTEMA VIARIO

1.- El sistema viario incluye:

- Las Carreteras Regionales, Insulares y Municipales, así como los caminos rurales que comunican los distintos núcleos definidos en los planos de Clasificación del Territorio Municipal.
- Vías Urbanas de Estructura, que conforman la red primaria de comunicación y que permiten por su forma, dimensión y alcance la absorción de los tráficos de enlace entre los núcleos urbanos y dentro de ellos
- Las Calles y Pasajes peatonales definidos en los planos de Zonificación Detallada de los núcleos urbanos.
- Las zonas de aparcamientos públicos previstas tanto públicas como privadas.

2.- En general, tendrán consideración de sistemas generales las vías incluidas en el primer apartado del número anterior. Las Carreteras quedarán sujetas a las determinaciones que establecen la *Ley 9/91 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias (en adelante LC)* y su Reglamento de desarrollo posterior, *Decreto 131/95 de 11 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (en adelante, RCC)*, en lo referente a su explotación, construcción, financiación, uso y explotación.

Se ha previsto en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, las franjas de protección reguladas en sus artículos 24 y 25 referentes a dominio público, servidumbre y afección.

Los futuros enlaces y cruces en las nuevas vías previstas se adaptarán a lo definido en su Proyecto correspondiente, teniendo el carácter de indicativo el diseño dibujado en los Planos de Zonificación Detallada..

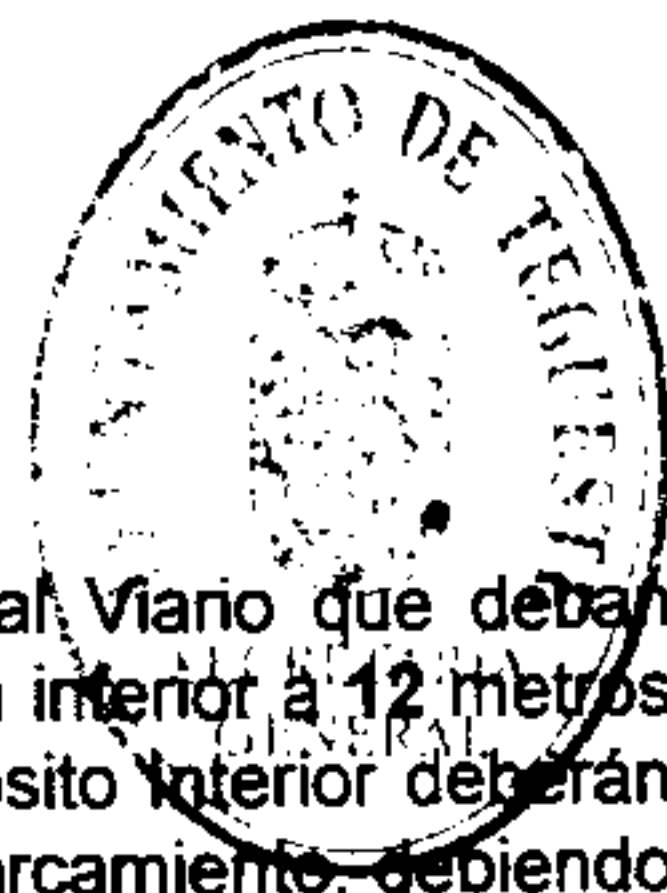
3.- Al existir solo Carreteras Insulares y Municipales dentro del municipio de Tegueste, las franjas de Servidumbre y Afección se extienden a 5 y 3 metros respectivamente a partir del límite del dominio público quedando la línea de edificación situada a 12 mts. del mismo. A los efectos de la medición de las franjas y líneas anteriores, se considera que el ancho mínimo de la infraestructura viaria es el que corresponde al tipo 7/12, es decir una Carretera de dos carriles de 3,5 mts. y dos arcenes de 2,5 mts.

4.- Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y todas aquellas que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

5.- La red de caminos en Suelo Rústico no se considera Sistema Viario y se registrará por lo que se dispone para esta clase de suelo, en general, y en las categorías correspondientes, en particular.

6.- El diseño y las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, su función territorial o urbana, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

Esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento indica, en algunos casos, la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos que no podrán tener secciones inferiores a las graficadas en los Planos de Zonificación Detallada.



0017

7.- Las Vías de Acceso Principal integradas dentro del Sistema General Viano que deban realizarse en desarrollo de este planeamiento no podrán tener una sección inferior a 12 metros con dos carriles de tránsito de 3 metros como mínimo. Las Vías de Tránsito Interior deberán tener un ancho superior a 9 metros con un carril de tránsito y franja de aparcamiento, debiendo permitirse la plantación de arbolado en una de las aceras al menos. Los Senderos de circulación peatonal exclusiva tendrán una sección transversal mínima de 3 metros.

Art. II.7.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1.- Constituyen el Sistema de Equipamientos aquellos superficies que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población.

Tienen consideración de sistemas locales todos aquellos suelos destinados a dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano. Las distintas dotaciones pertenecientes al Sistema de Equipamientos podrán ser de titularidad pública o privada.

2.- La construcción de edificios sobre las parcelas calificadas para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las siguientes condiciones:

- El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.
- Los Equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona, los cuales no podrán superarse.

Art. II.8.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1.- Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de Parques, Plazas y Jardines urbanos públicos. Los Parques urbanos tienen la consideración de Sistema General. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores así como por su tamaño y especificaciones de acuerdo a lo requerido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Espacios Libres de dominio y uso público.

2.- La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste delimita las áreas reservadas a Parques en el Suelo Urbano.

Las Plazas y Jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente en el Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el Sistema de Espacios Libres, de acuerdo con los requerimientos de la *LOTENC* y el *Reglamento de Planeamiento*, y lo fijado en esta Adaptación para cada sector.

3.- Los Parques, Plazas y Jardines públicos habrán de ordenarse con arbolado, jardinería, sendas, o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo.

4.- También se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o servicios, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10 % de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 mts.

5.- El ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios ajardinados de las áreas de parques y jardines, pero en ningún caso, se admitirán aprovechamientos edificables del suelo o el subsuelo.

6.- Los suelos destinados en los planos de ordenación a espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o su función ornamental.

Art. II.9.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

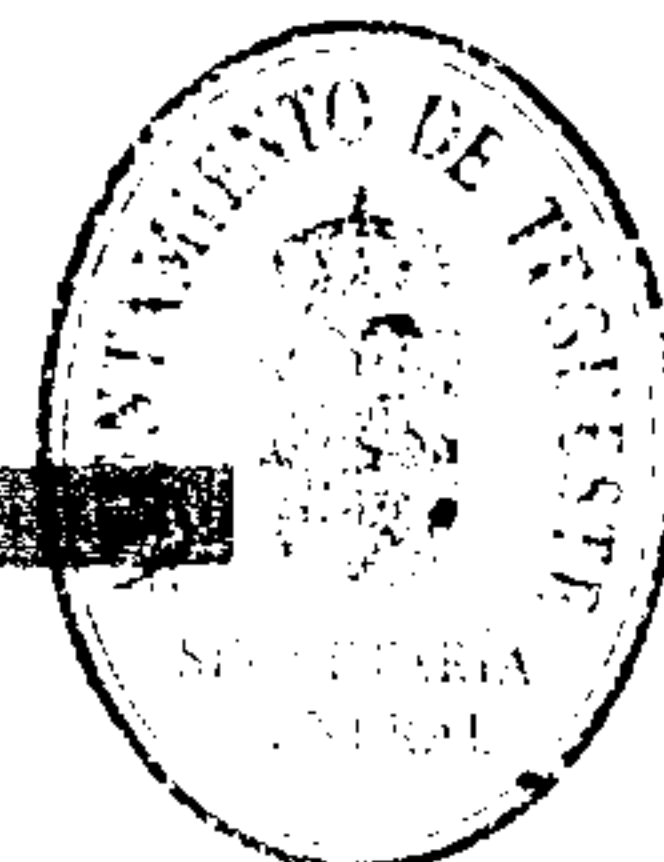
1.- El Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos se refiere al conjunto de las diferentes redes de infraestructura de suministro para las cuales deben existir las reservas del suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- En el caso de que se hiciera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no existiera una reserva de suelo específica, este se podrá situar en Suelo Rústico siguiendo la tramitación a que hace referencia la *LOTENC*. En particular mediante un Plan Territorial Especial, de acuerdo al Art. 23.3 cuando se trate de infraestructuras de alcance supramunicipal y mediante un Proyecto de calificación Territorial de acuerdo al Art. 27 cuando se trate de actuaciones puntuales.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE

Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 1/2000 del Territorio de Canarias

NORMATIVA URBANÍSTICA**TÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****Capítulo Primero.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****Sección 1ª: Disposiciones Generales en el Suelo Urbano****Art. III.1.1.1.- DEFINICION Y NORMAS GENERALES.**

1.- Esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste clasifican como Suelo Urbano, aquellas áreas consolidadas por la edificación o aquellas otras que cuentan con los servicios urbanísticos básicos a que hace referencia el Art. 50 de la *LOTENC*.

2.- Se considerarán como solar en Suelo Urbano Consolidado, aquellos terrenos que, teniendo precisadas sus alineaciones y rasantes, cuentan además con pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público.

3.- A los efectos de esta Adaptación se consideran como Suelo Urbano no Consolidado aquellos terrenos que no cumplen con los requisitos establecidos en el Art. 51 de la *LOTENC*. El Suelo Urbano no Consolidado se ha integrado en ámbitos de ejecución específica cuyo inventario se acompaña en Fichero Anexo.

4.- La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en el Suelo Urbano, los sistemas generales y locales, que deberán, en su caso y en sus respectivos ámbitos, complementarse a través de Planes Especiales hasta alcanzar los estándares fijados por estas Normas Urbanísticas.

4.- Las cesiones obligatorias y gratuitas en las Actuaciones en Suelo Urbano se determinarán en la correspondiente Unidad o Polígono cuando no estén definidas en las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento y comprenderán de acuerdo al Art. 72.2 de la *LOTENC* las siguientes:

- a) El suelo destinado a vías locales.
- b) El suelo destinado a parques y jardines públicos.
- c) El suelo destinado a equipamientos públicos al servicio del polígono o unidad.
- d) El 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito

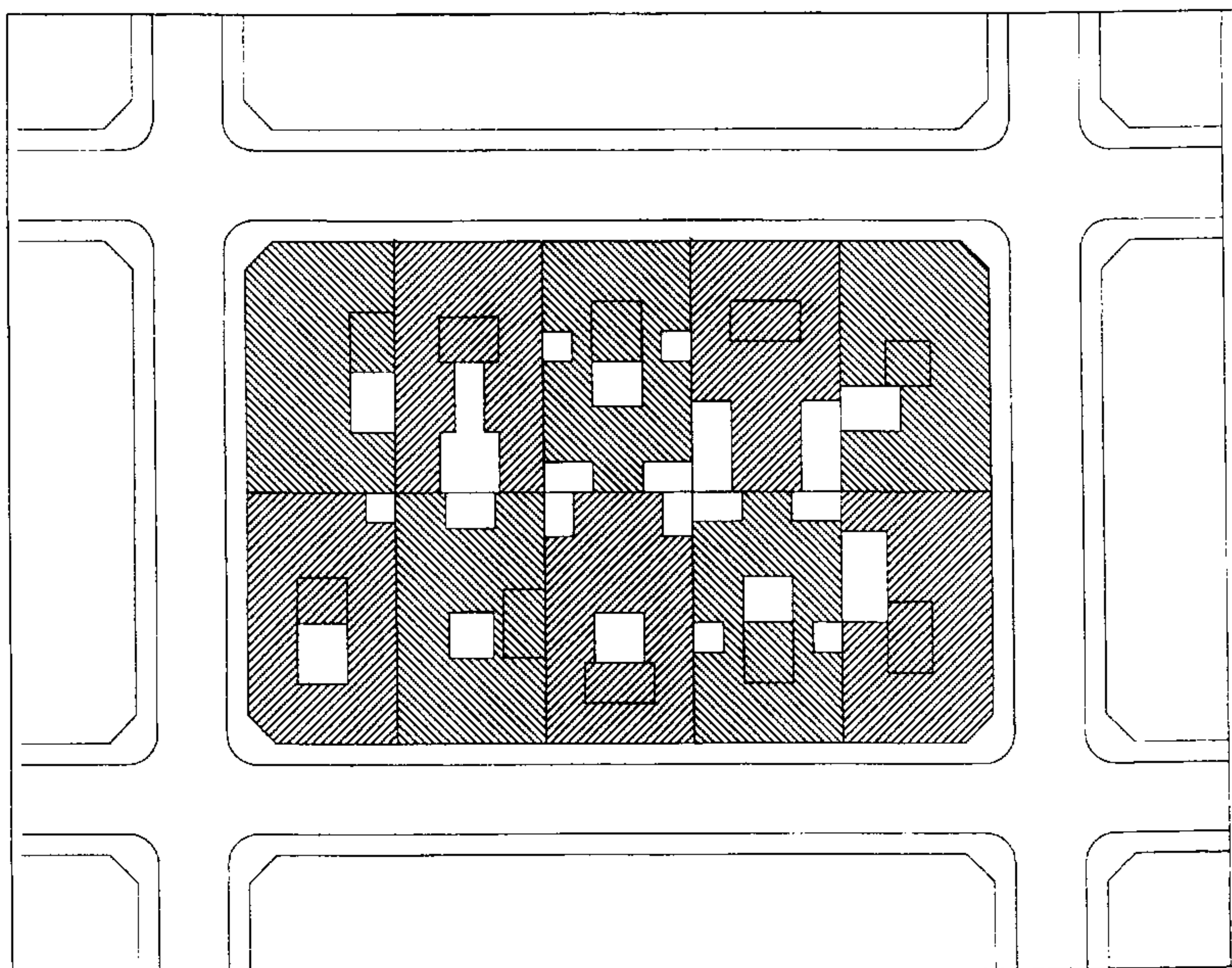
Los excesos con respecto a las necesidades de la actuación poligonal será objeto de expropiación forzosa y podrán repercutirse mediante Contribuciones Especiales sobre el conjunto de beneficiados por la intervención.

Art. III.1.1.2.- TIPOS DE ORDENACION Y CALIFICACION ZONAL.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen varios tipos edificatorios que sirven para la zonificación de su Suelo Urbano. Estos tipos mantienen determinadas constantes y una relación específica de la estructura urbana.

2.- Los aspectos terminológicos relativos a la forma del espacio público, uso privado del suelo y edificación se consideran parte de las futuras Ordenanzas Municipales, pudiendo incorporarse con las modificaciones que se estimen según el procedimiento que define el Art. 40.4 de la *LOTENC*.

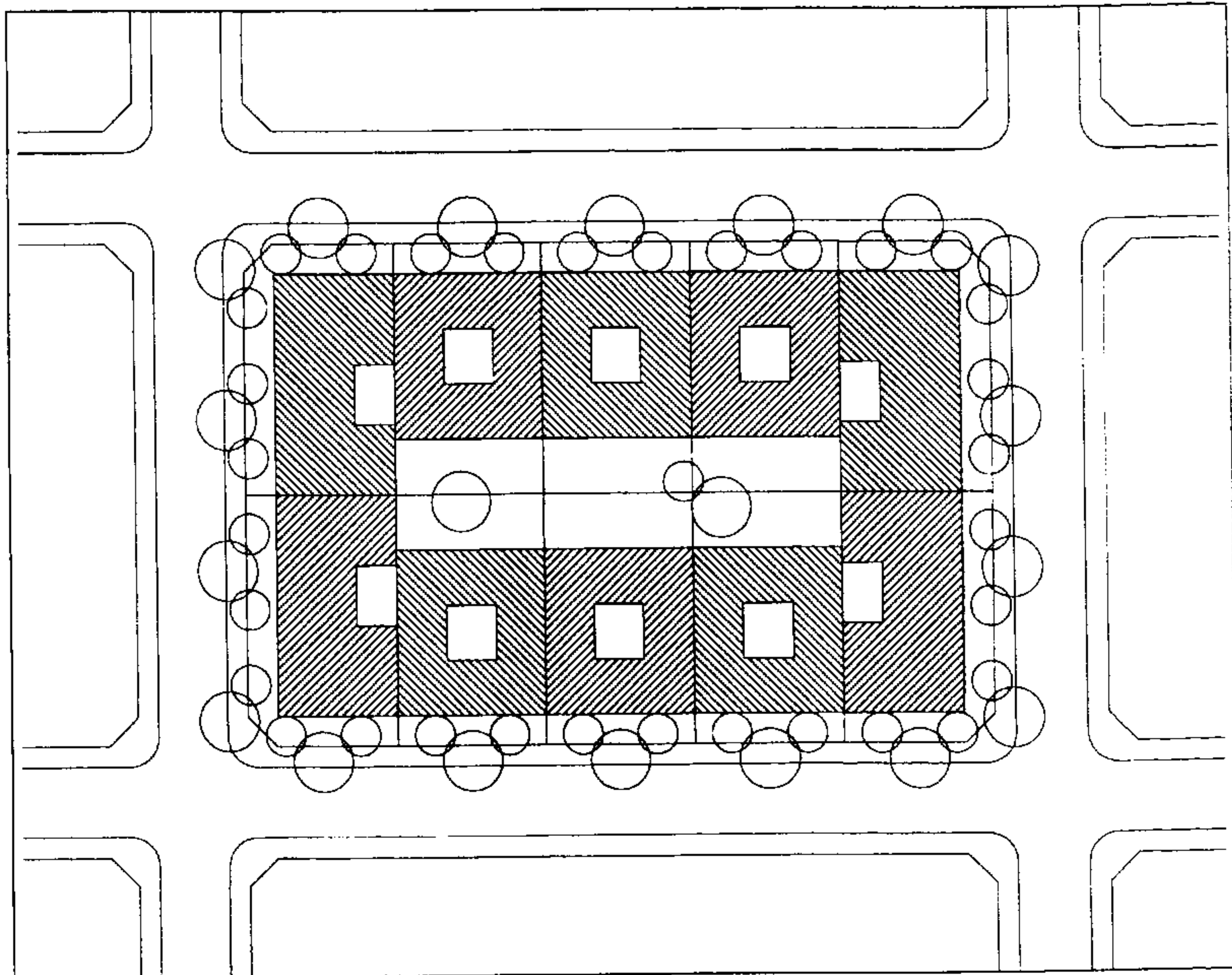
3.- Los tipos de ordenación previstos son los siguientes:



a) Edificación Adosada:
(Zona I= AD)

Corresponde a sectores en las que el tipo edificatorio predominante es el que corresponde a edificación entre medianeras con ocupación completa de la parcela, cuya alineación se establece paralela al eje de la calle que le da acceso y se rige básicamente por la altura reguladora máxima y la profundidad edificable.

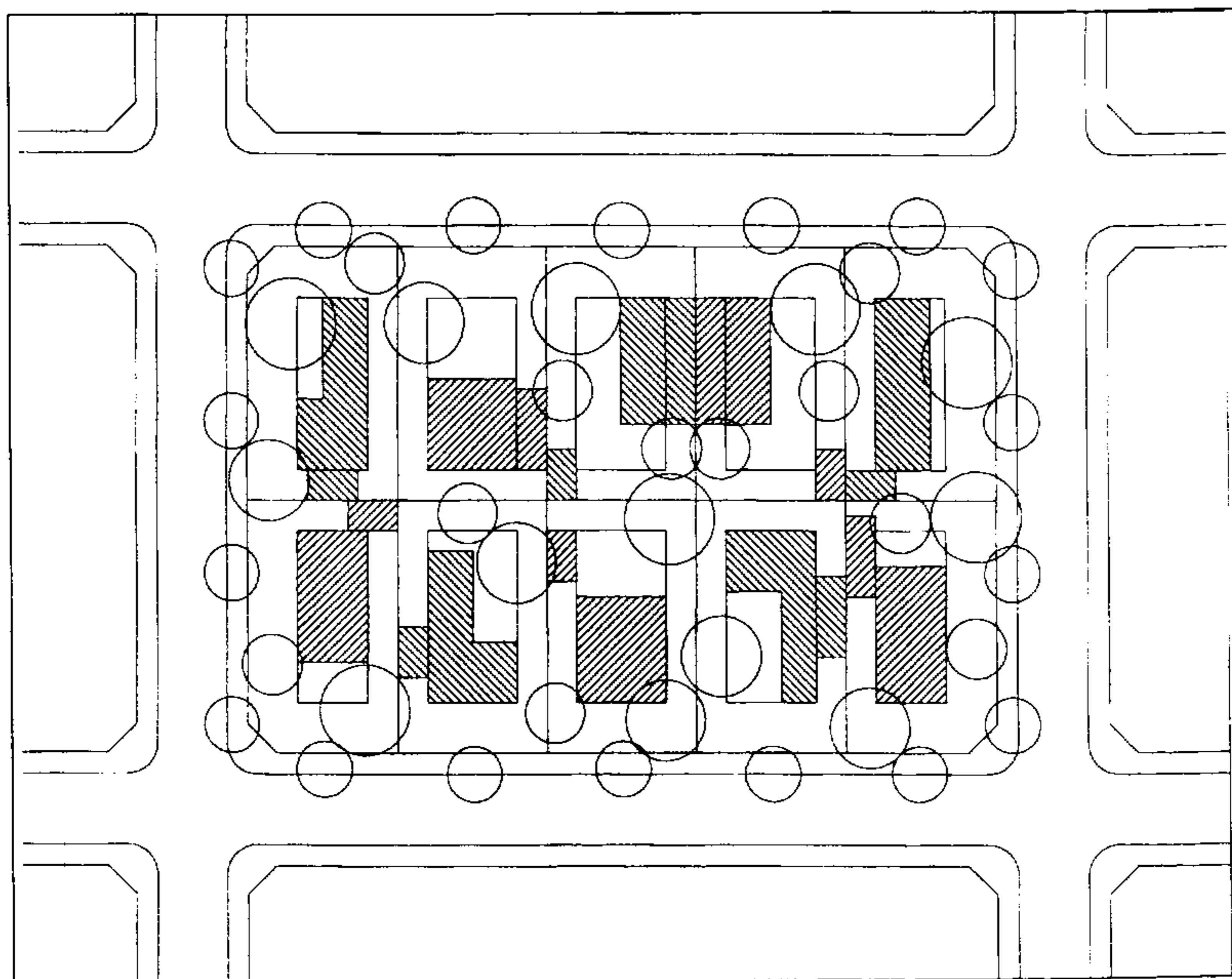




b) Edificación Adosada con Jardín Delantero:
(Zona II= AJ)

Es similar al tipo anterior pero cuenta además con la condición de establecer un Jardín Delantero en todo el frente de fachada.

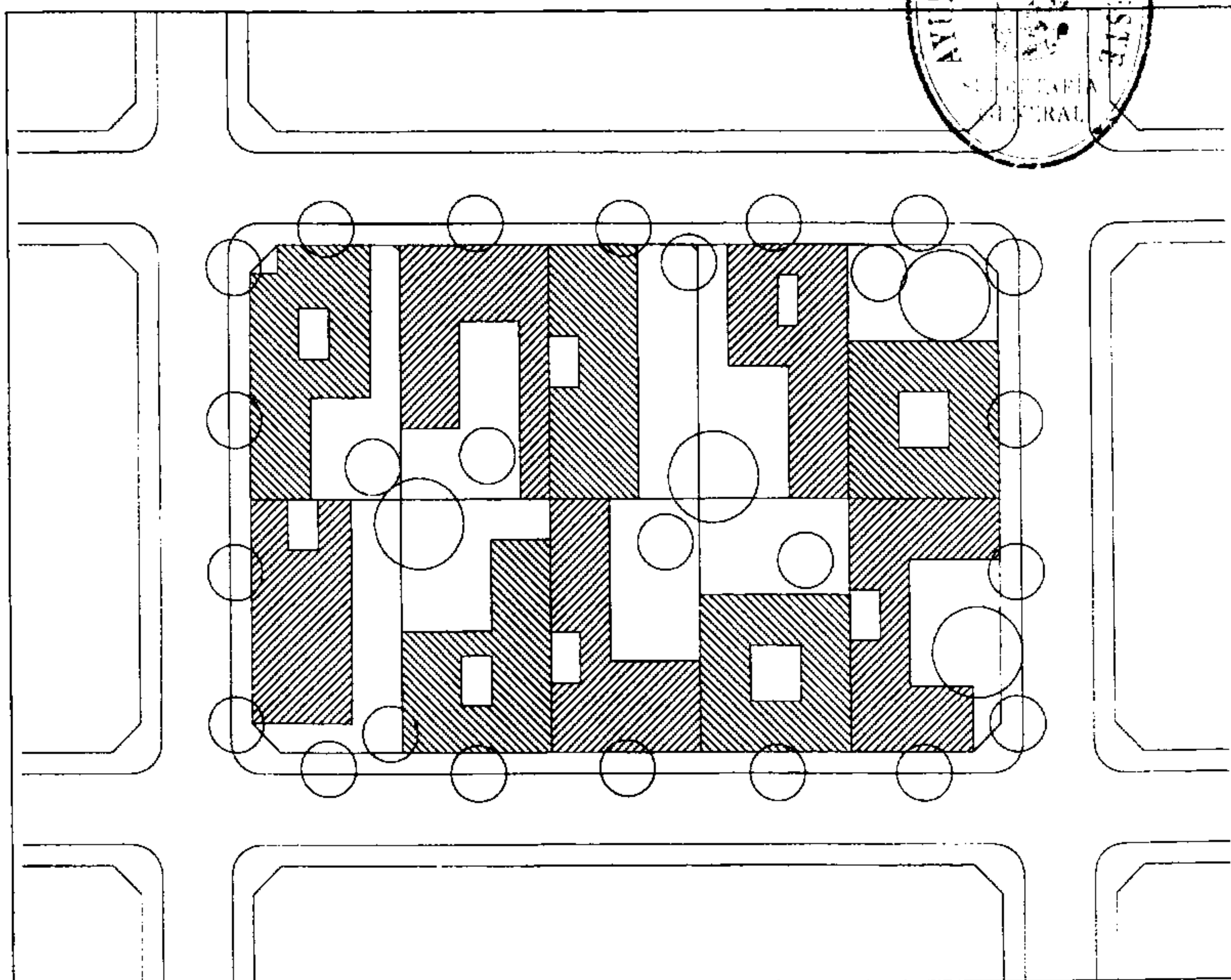




c) Edificación Aislada en Ciudad Jardín:
(Zona III= AI y Zona IV= AE)

Corresponde a los sectores en los que la edificación se dispone totalmente aislada dentro de su parcela y se rige principalmente por los parámetros de la altura reguladora, la ocupación y la edificabilidad máxima. Suelen ser sectores destinados a vivienda unifamiliar.





d) Casco Tradicional:
(Zona V= CT)

Comprende los núcleos de barrios en los que los tipos edificatorios son los resultantes de los sistemas tradicionales de ocupación del suelo en los entornos rurales canarios. Se caracterizan por la aleatoriedad en la conformación del parcelario y la adaptación de la propiedad a las condiciones topográficas. Este tipo edificatorio se rige por una serie de parámetros asimilables a los usuales en la Edificación Aislada con una mayor ocupación y adaptabilidad en la situación de las construcciones.

e) Casco Antiguo:
(Zona VI= CA)

Se refiere al núcleo fundacional de Tegueste en el que la gran presencia de edificios tradicionales de la arquitectura popular canaria y un tejido parcelario básico exige un gran cuidado en la preservación de sus condiciones originales así como la conservación de los tipos edificatorios existentes, así como la alta calidad ambiental y estética.

2.- La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación Detallada e. 1:2000.

f) Edificación Industrial
(Zona VII= EI)

Recoge una única parcela destinada exclusivamente a la fabricación y almacenaje, siendo compatible con el resto de usos del suelo urbano próximo.



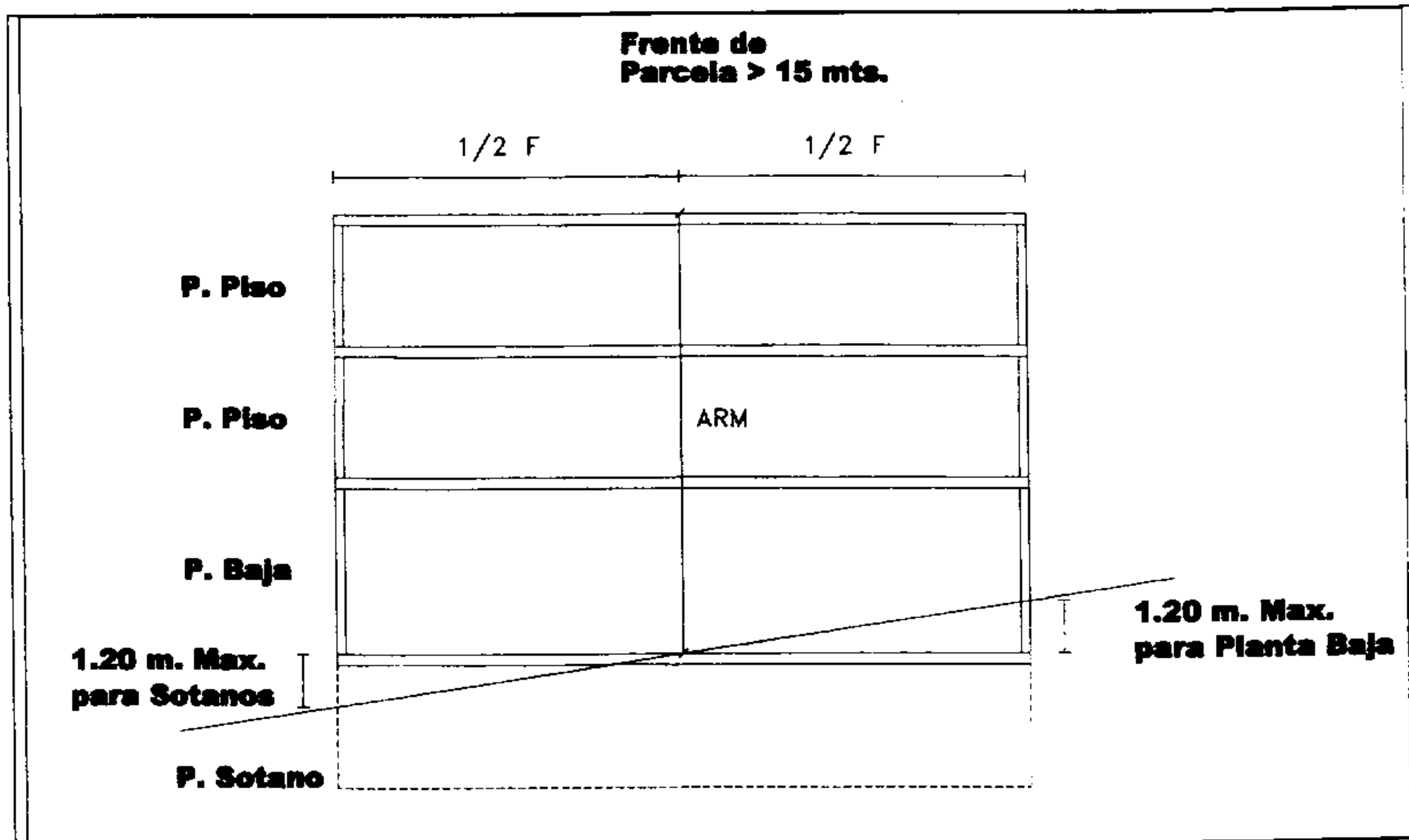
0024

Art. III.1.1.3.- PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICABILIDAD

La definición de los parámetros relativos a la forma de la edificación son los siguientes:

A.- **Fachadas de la edificación:** Son las caras exteriores visibles de un edificio. Normalmente coinciden con planos verticales que separan los edificios de los espacios libres interiores de parcela, las calles o plazas.

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



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

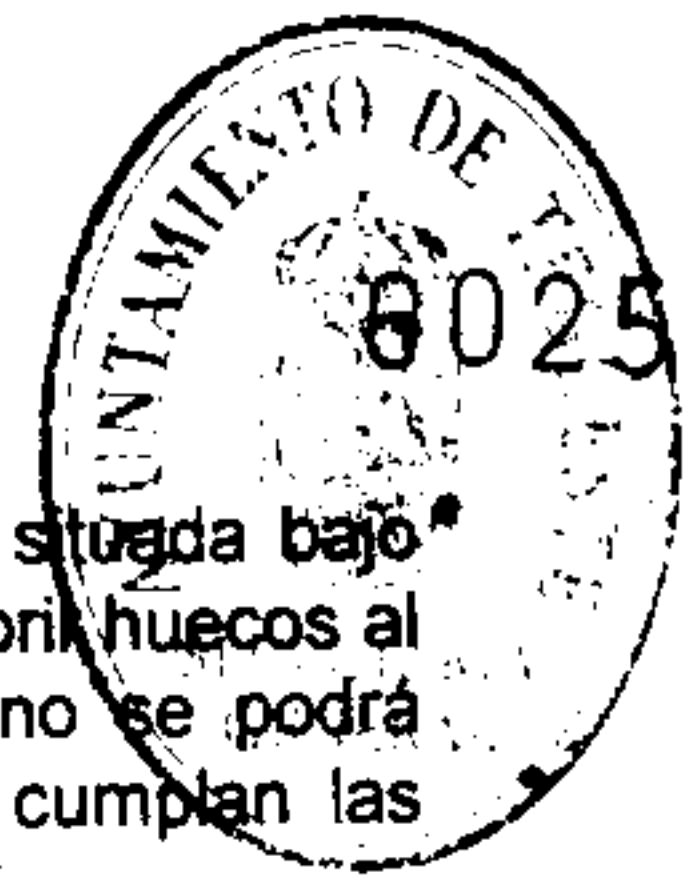
Planta Baja.- Es la planta cuyo nivel está más próximo a la rasante de la calle o a la cota del terreno urbanizado por la cual se realiza el acceso al edificio. En cualquier caso, el nivel del pavimento terminado de la Planta Baja no podrá situarse más bajo de **1,20 mts.** medido desde el punto más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

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

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

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

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



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

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

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

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

Se mide en m² de superficie de techo en relación a los m² de superficie de parcela edificable. La superficie de techo a considerar es la suma del conjunto de cada planta.

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

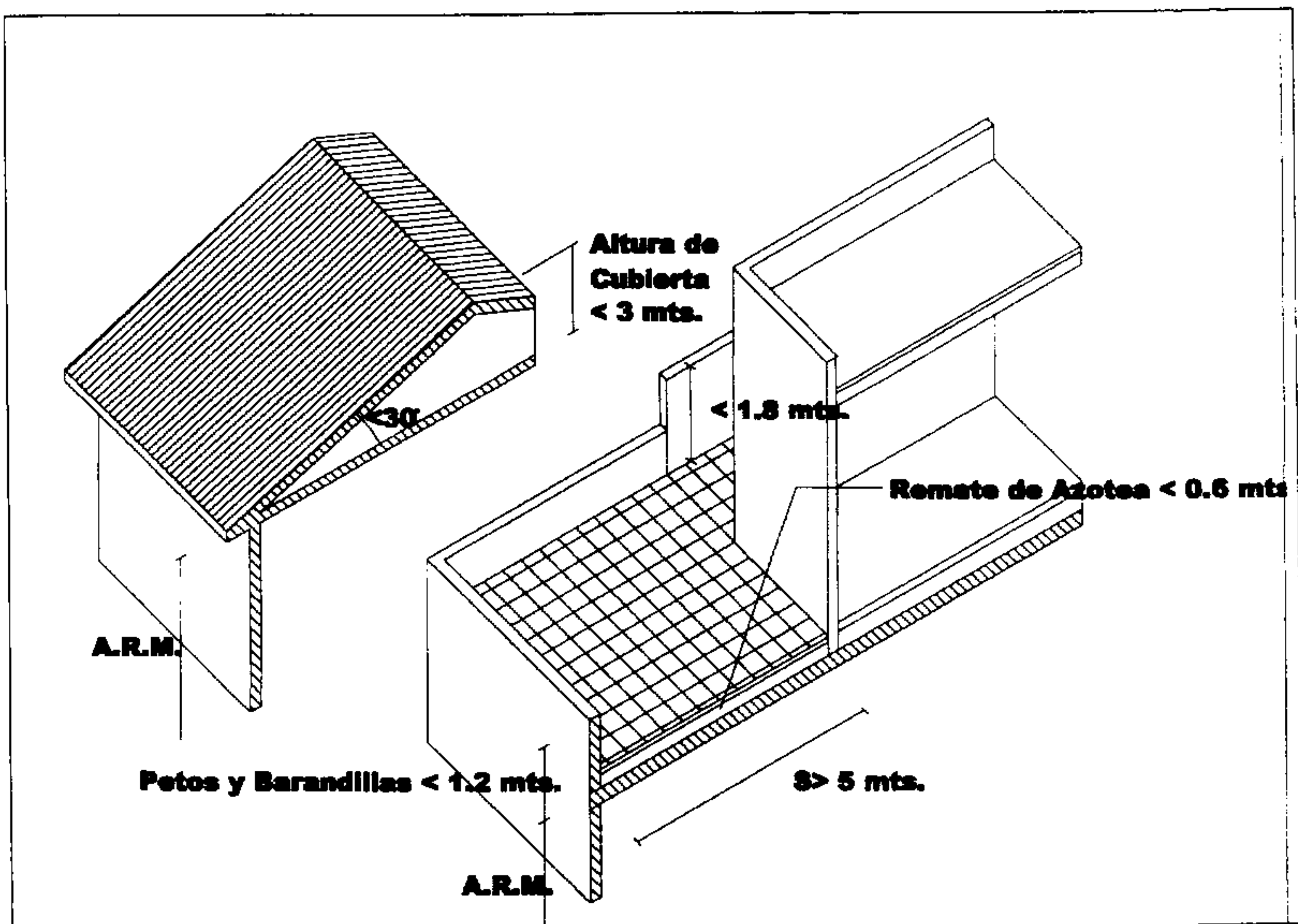
Las superficies de sótanos se incluyen en la edificabilidad máxima a todos los efectos.

E.- Altura reguladora de la edificación: La altura reguladora de la edificación es el parámetro que define la dimensión vertical máxima de un edificio medido en mts. desde la rasante o desde el terreno urbanizado.

Se regulará mediante dos requisitos que deben de cumplirse simultáneamente:

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

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



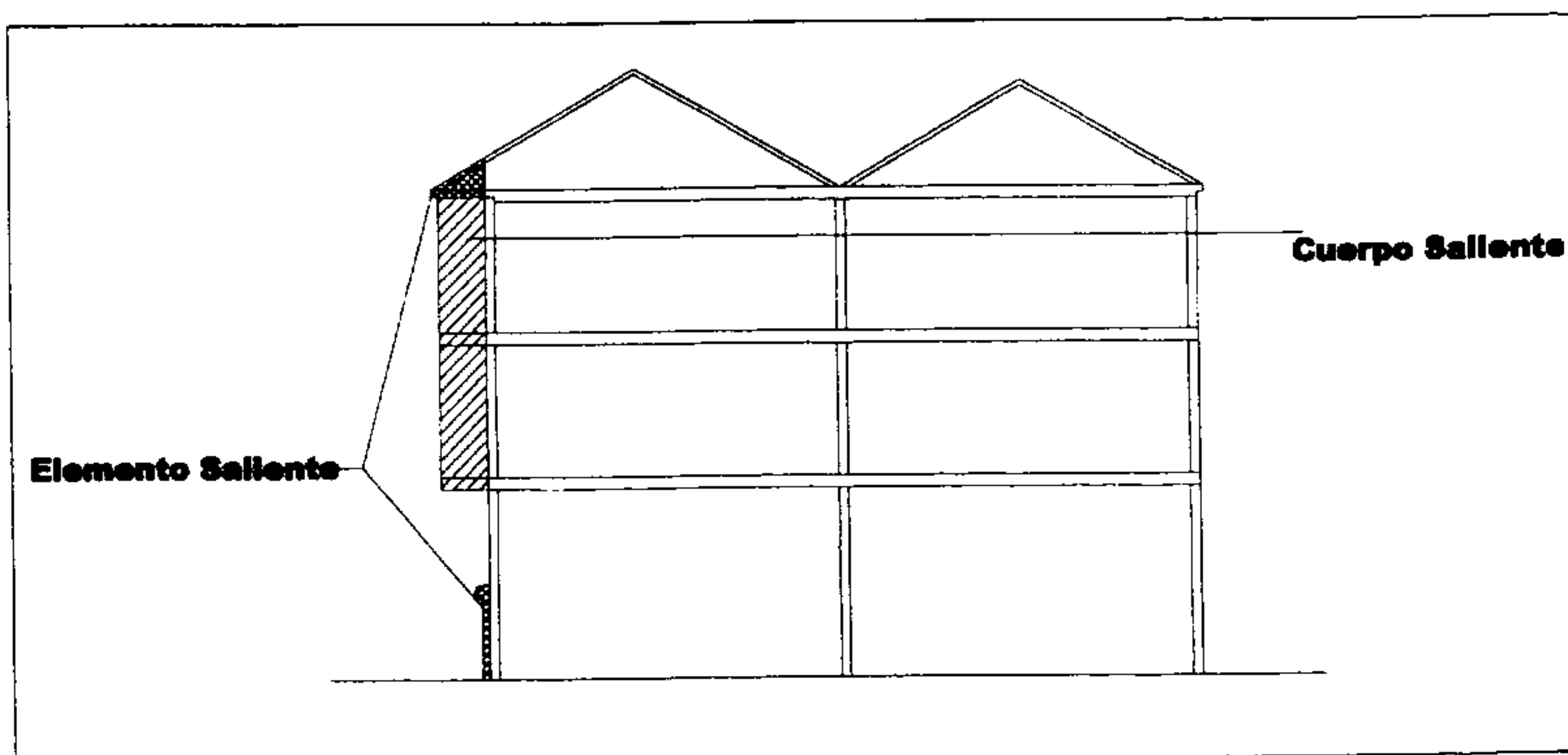


F.- **Construcciones por encima de la altura reguladora máxima:** Por encima de la altura reguladora solo se permiten los siguientes elementos o construcciones:

- a) La cubierta del edificio cuyo arranque no podrá superar en ningún caso a la altura reguladora máxima en mas de **0,30 mts.** Su pendiente no podrá los **30°** o el **55%** y no podrá tener una altura de coronación superior a **3 mts.** por encima de la altura reguladora máxima.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los **0,60 mts.**
- c) Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, hasta una altura de **1,20 mts.** por encima de la altura reguladora máxima.
- d) Las construcciones técnicas auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, tendederos, etc. Sus elementos constructivos mas altos no podrán superar una altura de **3,5 mts.** por encima de la altura reguladora máxima y sin ocupar mas del **20%** en planta de la superficie de azotea. Las construcciones técnicas no serán habitables, no podrán destinarse a usos residenciales ni a otros usos que los correspondientes a los de las instalaciones técnicas. Estas construcciones deberán retirarse en todo el desarrollo las fachadas principales y traseras **5 mts.** como mínimo.

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

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



H.- **Elementos salientes:** Son todos aquellos elementos constructivos que son parte de la edificación y sobresalen del frente de edificación o de las fachadas y que no son habitables u ocupables.

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

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

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

J.- **Vivienda:** Unidad de habitación básica de la ordenación urbanística. Recinto edificado destinado a albergar a una unidad familiar.

K.- **Local:** Recinto edificado destinado a otros usos distintos del residencial. Normalmente albergan usos comerciales o de oficinas.

L.- **Patios interiores:** Espacio descubierto o cubierto que queda en el interior de los edificios y a través del que conectan con el exterior algunos espacios de las viviendas y locales mediante ventanas u otros huecos o instalaciones. La función primordial de los patios interiores consiste en garantizar iluminación y ventilación a distintas dependencias del edificio o conectadas con las fachadas al objeto de cumplir las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles.

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

Los patios interiores no podrán tener una dimensión inferior a 3 mts. de lado y deberá poder inscribirse un círculo con esa mínima dimensión.

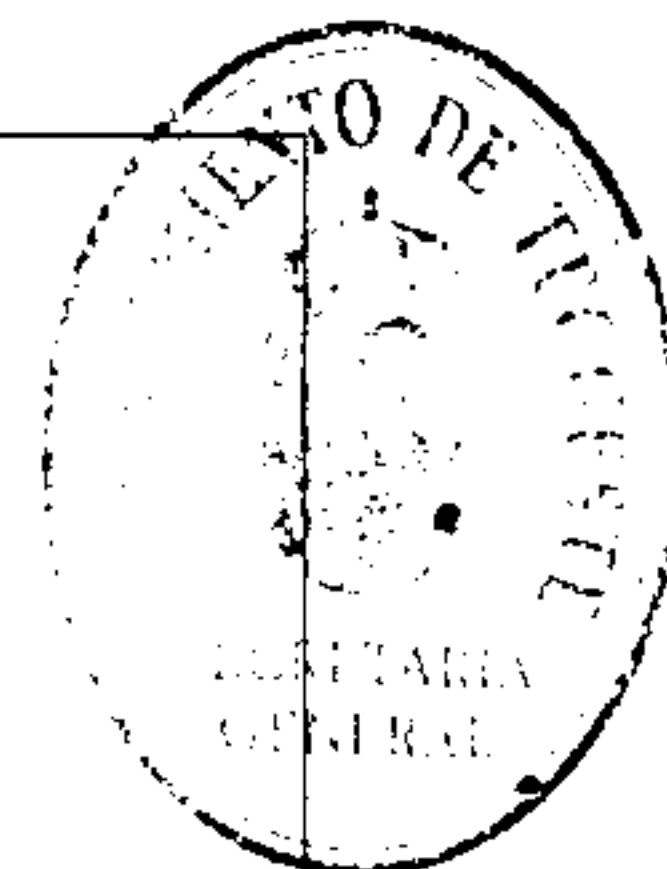
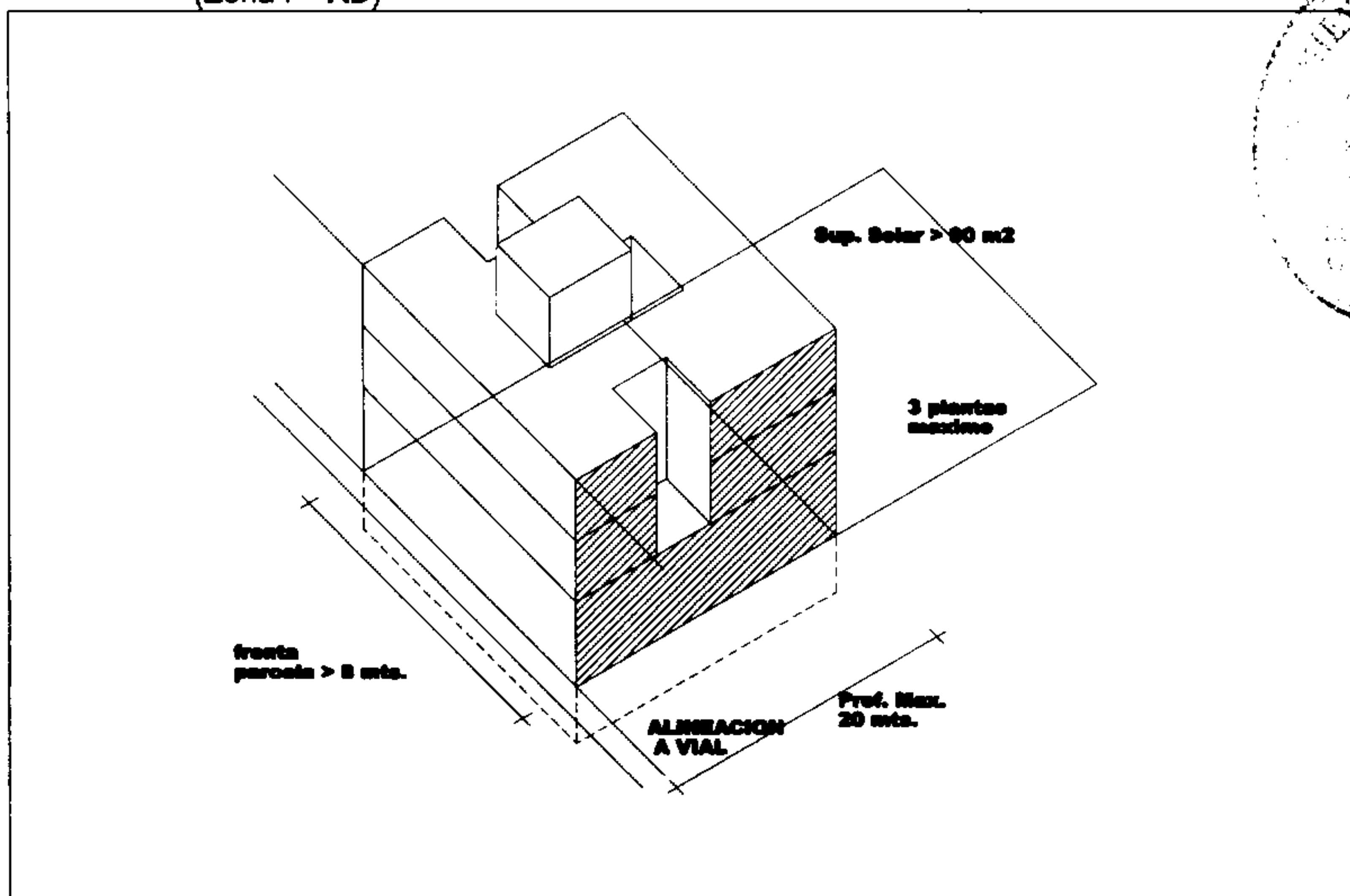
M.- **Patios Ingleses:** Se considera como tal a aquel espacio descubierto que se sitúa bajo la rasante colindante con la alineación exterior de vial. Estarán dotados de elementos de protección o cerramiento contra la caída en todo su perímetro, tales como barandillas, muros, etc. y que no podrán tener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

M.- Edificación auxiliar

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



Sección 2ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Adosada.
(Zona I = AD)



Art. III.1.2.1.- DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES.

La Zona I de **EDIFICACION ADOSADA** se refiere a aquellos sectores en los que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias de manzana señaladas en los planos.

Art. III.1.2.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

1.- Los Planos de ZONIFICACION DETALLADA de cada núcleo urbano definen, en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como Edificación Adosada.

La alineación de la edificación será obligatoria y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes.

2.- La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y no podrá exceder nunca de **20 mts.** medidos desde la alineación exterior de vial incluyendo sótanos.

3.- Las alturas de la edificación se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector.

Art. III.1.2.3.- SOLAR EDIFICABLE.

1.- Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.

c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **90 m²**. El frente de parcela no podrá ser menor a **8 mts.**

En caso de solares en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas de dimensión y no puedan reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan los requisitos del Ap.1 de este Artículo junto con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza de Edificación correspondiente.

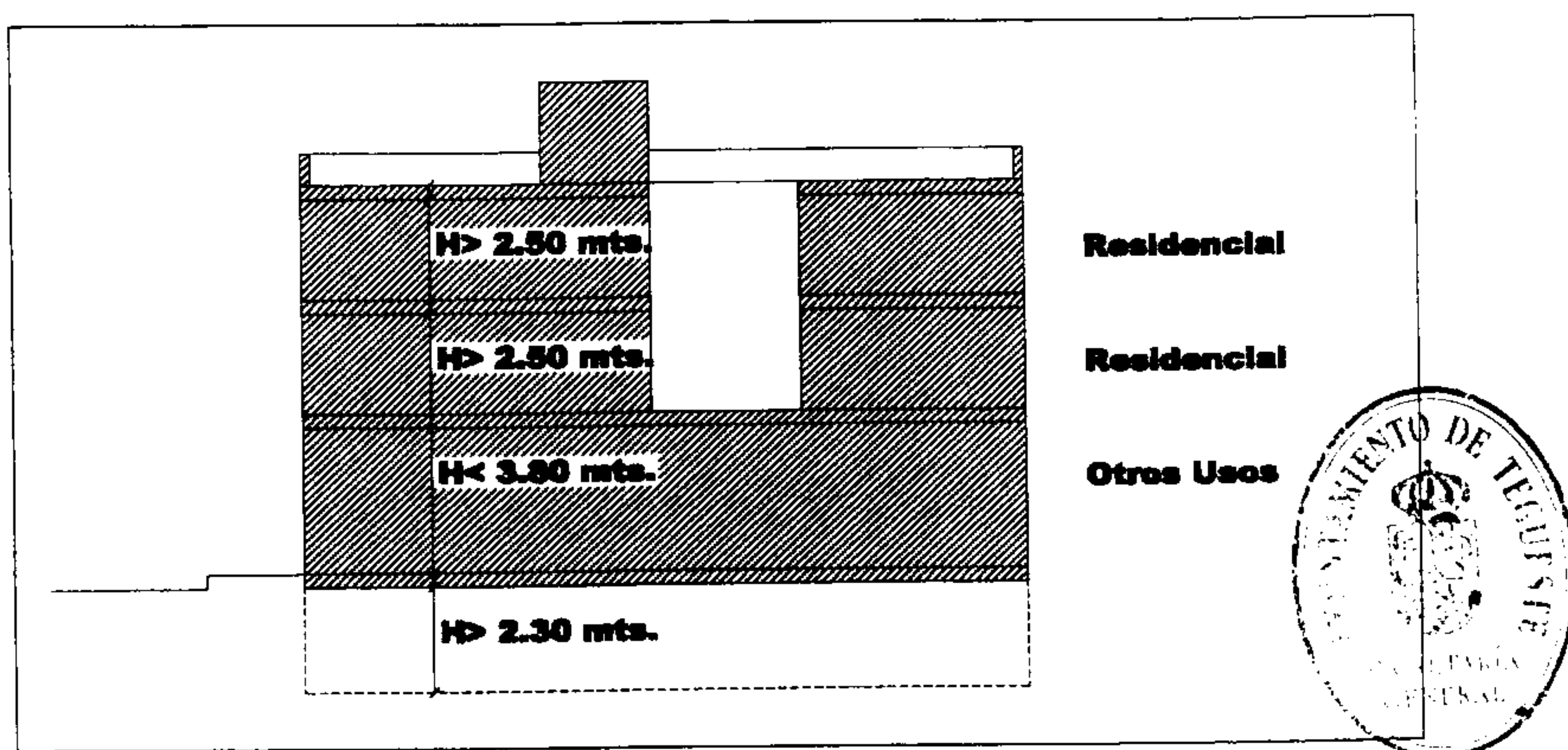
Art. III.1.2.4.- REGULACION DE LA ALTURA.

1.- La altura reguladora máxima vendrá definida en función de las dimensiones que se establecen en el cuadro siguiente:

Ancho de Calles	Nº máximo de plantas	Altura Reg. Máxima
Hasta 8 mts.	2 plantas	7,05 mts.
A partir de 8 mts.	3 plantas	10,30 mts.

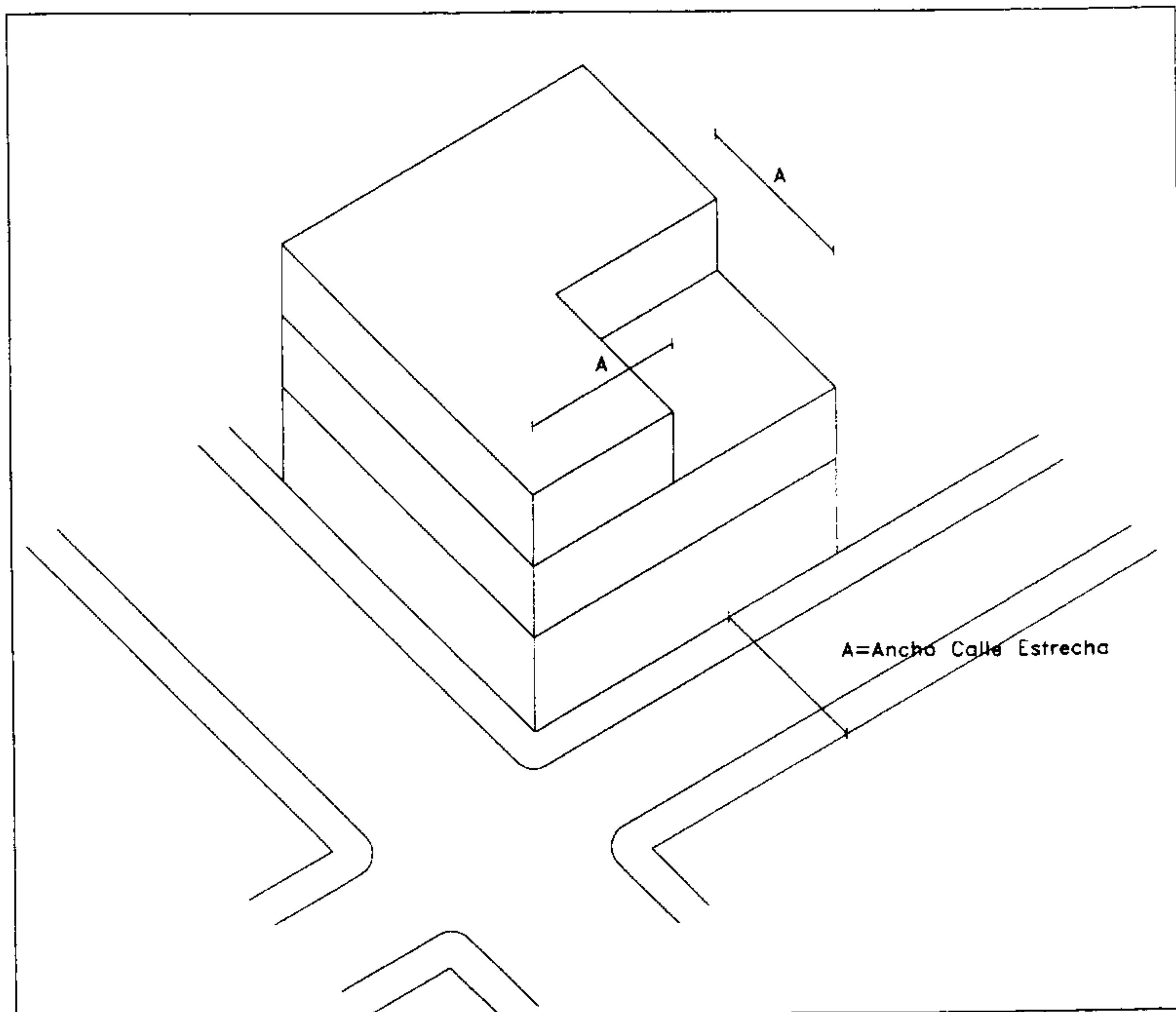
2.- En alineaciones de calles en pendientes superior al **15 %**, la medición de la altura reguladora máxima se aplicará obligatoriamente en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la cornisa horizontal hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual la edificación deberá escalonarse en una planta, y así sucesivamente.

3.- En cualquier caso, en parcelas en las que sea posible realizar 3 plantas sobre rasante no podrán existir más de **cinco forjados** y en aquellas en las que solo se admiten 2 plantas sobre rasante el número de forjados máximos se reduce a **cuatro** en ningún punto de la superficie ocupada por la edificación dentro del ámbito de la parcela y de acuerdo a las condiciones zonales específicas.



Art. III.1.2.5.- ALTURA DE PISOS.

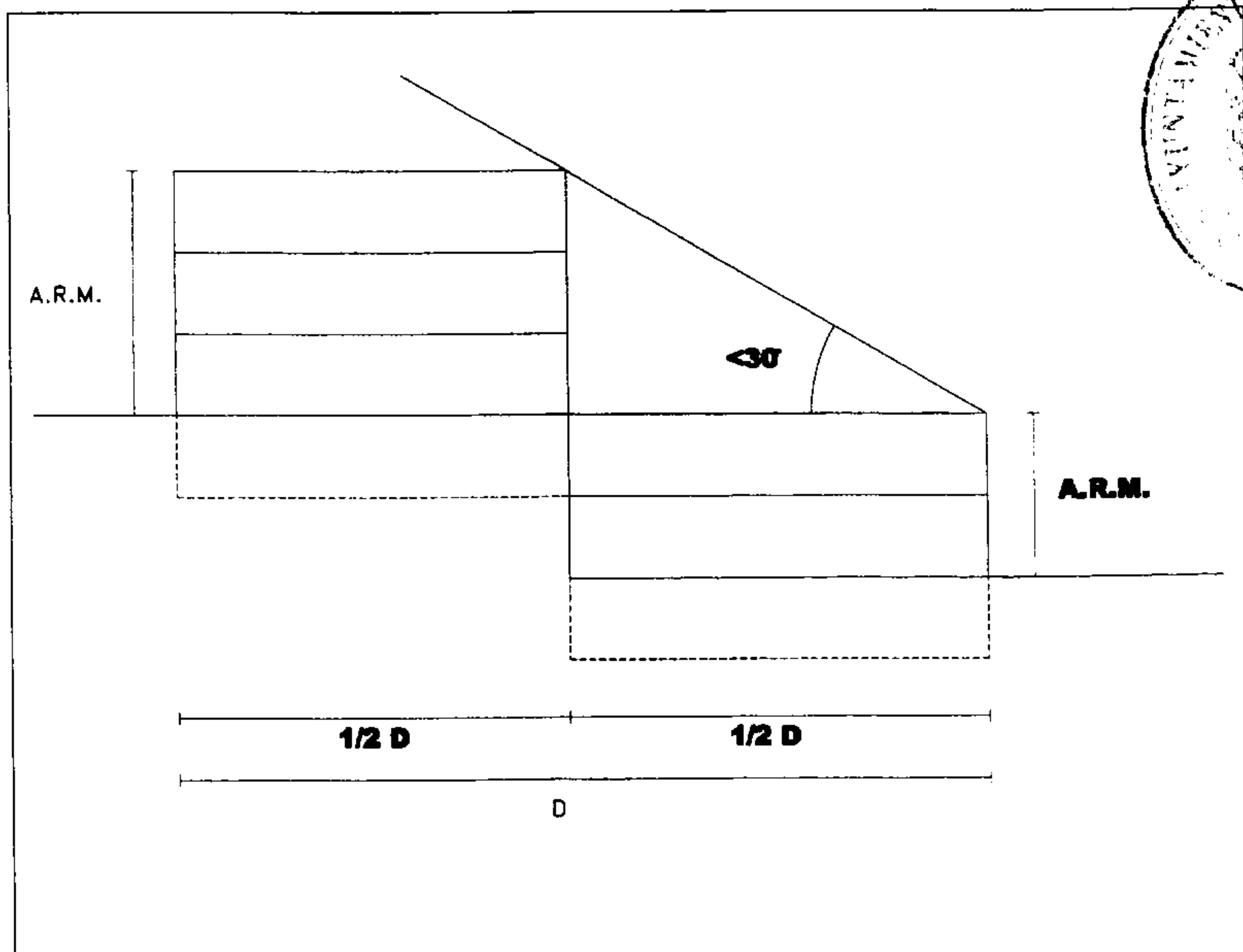
- 1.- La altura máxima de la planta baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de **3,8 mts.** medida desde la cota del piso colocado hasta la cara inferior del forjado o techo.
- 2.- La altura mínima en cualquier planta en la que puedan situarse usos residenciales será de **2,50 mts.** medida igual que en el caso anterior.
- 3.- En sótanos y semisótanos cuando se destinen exclusivamente a usos no residenciales o terciarios la altura podrá reducirse hasta **2,30 mts.**



Art.III.1.2.6.- ALTURA DE LA EDIFICACION CON FRENTE A DOS VÍAS CONTIGUAS.

1.- Si las alturas reguladoras fueren distintas para cada vía, la mayor de ellas podrá prolongarse por la calle adyacente hasta una longitud máxima igual a una vez el ancho de la calle más estrecha contado a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones exteriores de vial correspondientes.

2.- A partir del extremo de la fachada superior definido de acuerdo al apartado anterior, el plano de fachada de la última planta deberá retranquearse horizontalmente hacia el interior de la parcela en una distancia igual al ancho de la calle como mínimo.



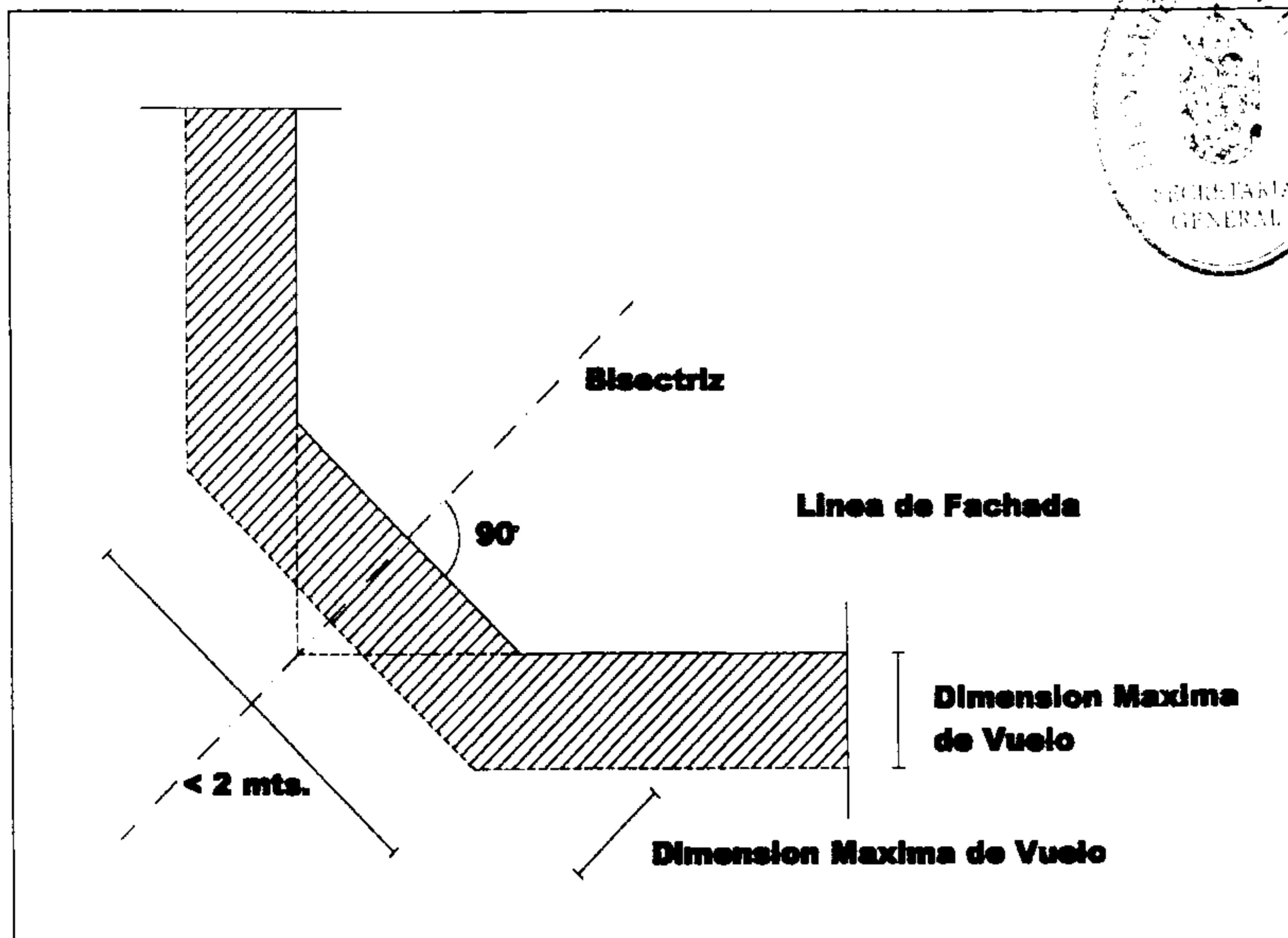
Art.III.1.2.7.- ALTURA DE LA EDIFICACION QUE DA FRENTE A DOS VÍAS QUE NO FORMEN ESQUINA.

La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los criterios siguientes:

- 1.- Si existe patio de manzana, como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio.
- 2.- Si no hay patio de manzana, cada vía definirá la altura máxima correspondiente a cada fachada prolongándose la altura reguladora máxima hacia el interior de la parcela hasta el límite definido por un plano vertical equidistante en planta a cada una de las fachadas sin superar el fondo edificable máximo de 20 mts. Obligatoriamente debe producirse el cambio de altura para el ajuste entre ambas alturas reguladoras en el plano equidistante así definido sin sobrepasar el edificio superior este plano, pudiendo definir de

esta manera una tercera fachada interior.

3.- En todo caso el plano interior donde se produzca el salto deberá quedar comprendida dentro de un diedro de 30° medido desde el punto máximo de la altura reguladora de la calle inferior. No se admiten escalonamientos del edificio dentro de este diedro, debiendo aplicarse el apartado anterior.

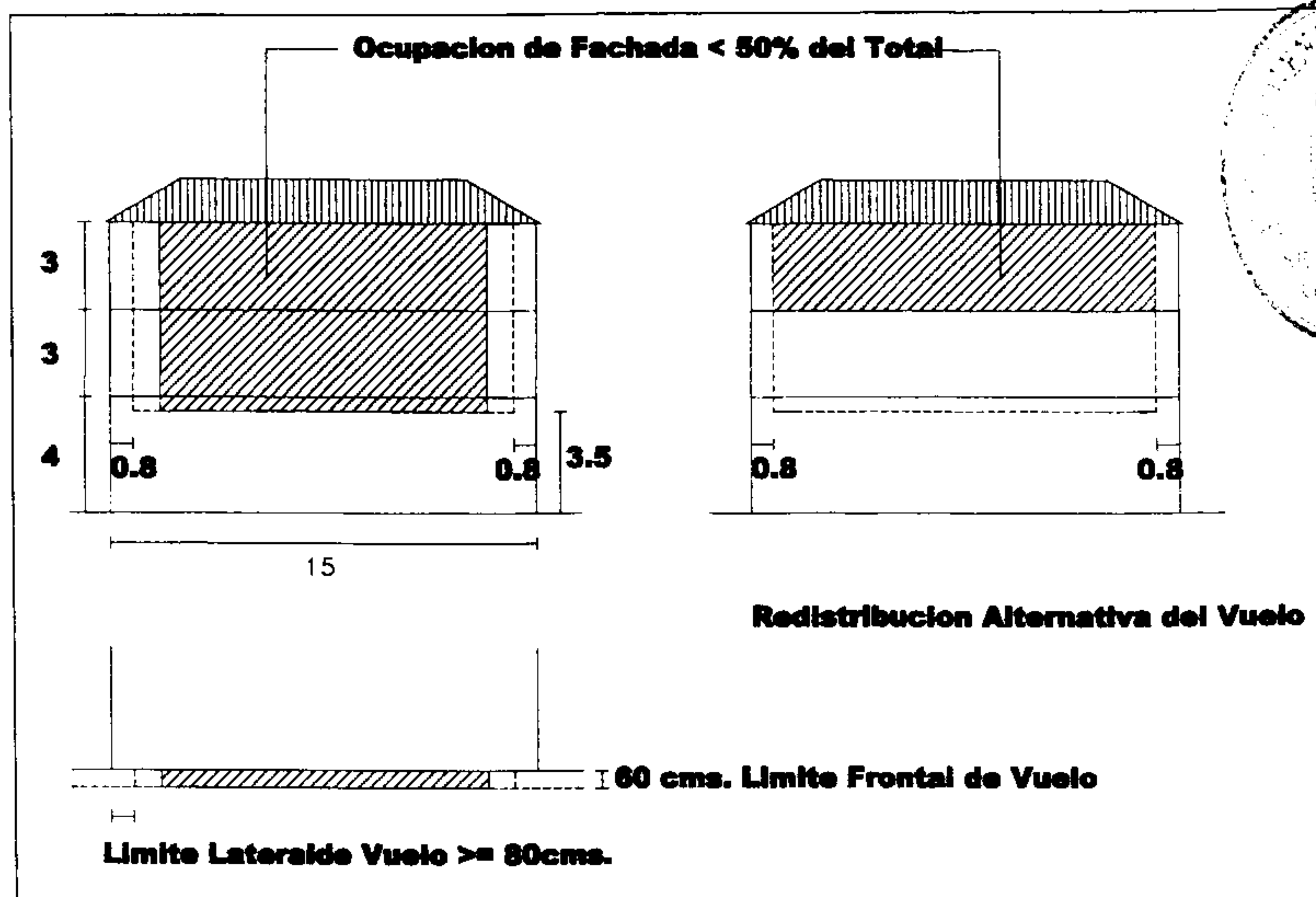


Art.III.1.2.8.- ESQUINAS ACHAFLANADAS.

1.- En los edificios que formen esquina a dos vías, será obligatorio la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de **2 mts.** medidos entre las dos alineaciones de vial que lo definen.

2.- A efectos de la aplicación de la ordenanza de vuelo, la alineación del chaflán se tomará como origen para medir la dimensión de los cuerpos y elementos salientes.

3.- En el ámbito del chaflán, la alineación no será obligatoria pudiendo la edificación retrasarse hacia el interior al objeto de cuadrar las diferencias internas o definir un arco, cuyo diámetro mínimo será de **2 mts.**

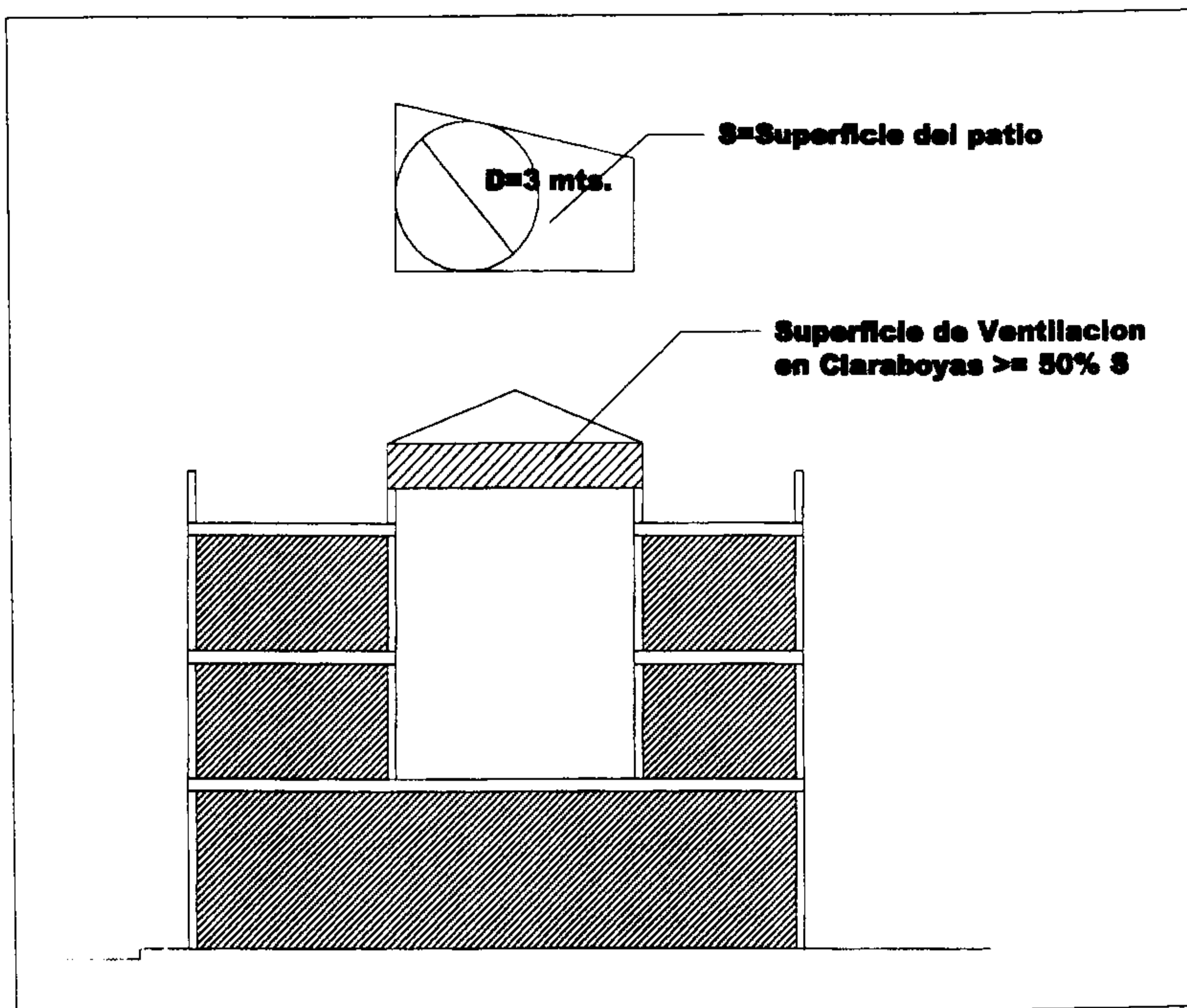


Art. III.1.2.9.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

- 1.- Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y tendrán **0,15 mts.** como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos salientes.
- 2.- Los cuerpos salientes pueden ser cerrados y abiertos entendiéndose por cerrados aquellos que tienen en todos sus lados cerramientos fijos, y por abiertos los que tienen todo su perímetro protegido por barandas y petos solamente.
- 3.- El límite lateral del vuelo de los elementos y cuerpos salientes se situará a una distancia de **0,80 mts.** de la medianera. El desarrollo de las fachadas no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.
- 4.- Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes se ajustará a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calles	Nº máximo de plantas	Dimensión Máxima	Ocupación máx. de fachada.
Hasta 8 mts.	2	0,40 mts.	30 %
A partir de 8 mts.	3	0,60 mts.	40 %

- 5.- La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos salientes no será nunca inferior a **3,50 mts.**
- 6.- La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.



Art. III.1.2.10.- PATIOS INTERIORES Y CERRAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

1.- La dimensión mínima de estos patios se establece de acuerdo a que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 3 mts. y uno de sus lados tenga esa dimensión como mínimo.

2.- Los cerramientos a los linderos laterales, patios o medianeras de los espacios libres de la parcela podrán ser opacos o traslucidos con verja y vegetación hasta una altura máxima de 2 mts. medida desde la Rasante del Terreno Urbanizado.

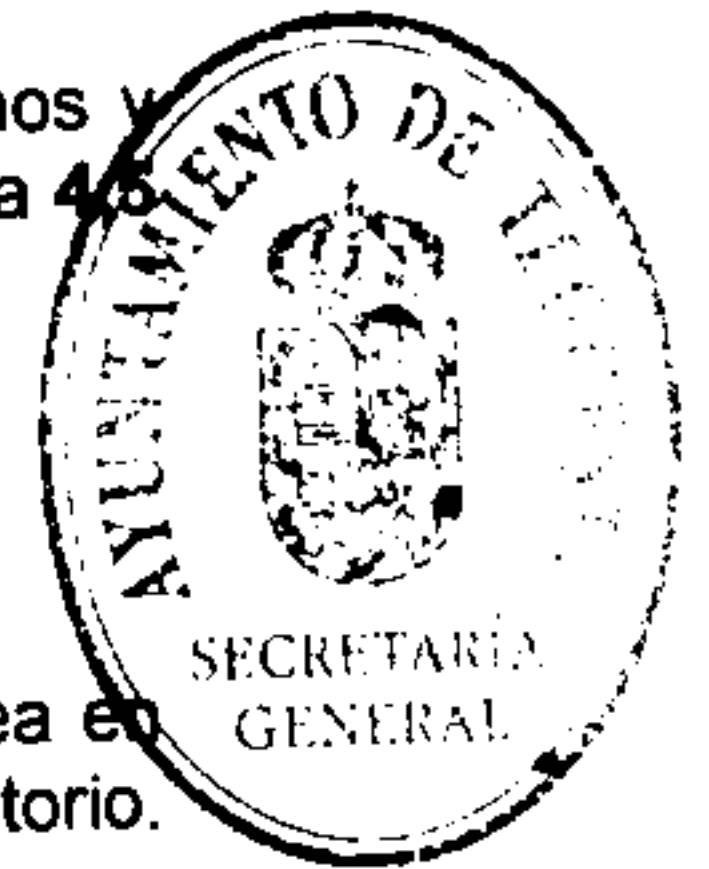
Art.III.1.2.11.- CLARABOYAS EN PATIOS DE LUCES Y DE VENTILACION.

Los patios a los que ventilen e iluminen piezas habitables o escaleras podrán cubrirse mediante claraboyas translúcidas que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación abierta perimetral superior a la mitad de la superficie del patio que cubre.

Art. III.1.2.12.- SOTANOS Y SEMISÓTANOS.

1.- En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximo permitido por debajo de la rasante será de 2 no pudiendo superar el fondo edificable de 20 mts.

2.- En el caso de edificios que den frente a dos vías que no formen esquina, los sótanos y semisótanos no podrán superar el plano límite inferior del Ámbito Edificable que se sitúa a 4.6 mts. por debajo de la Rasante del Terreno.

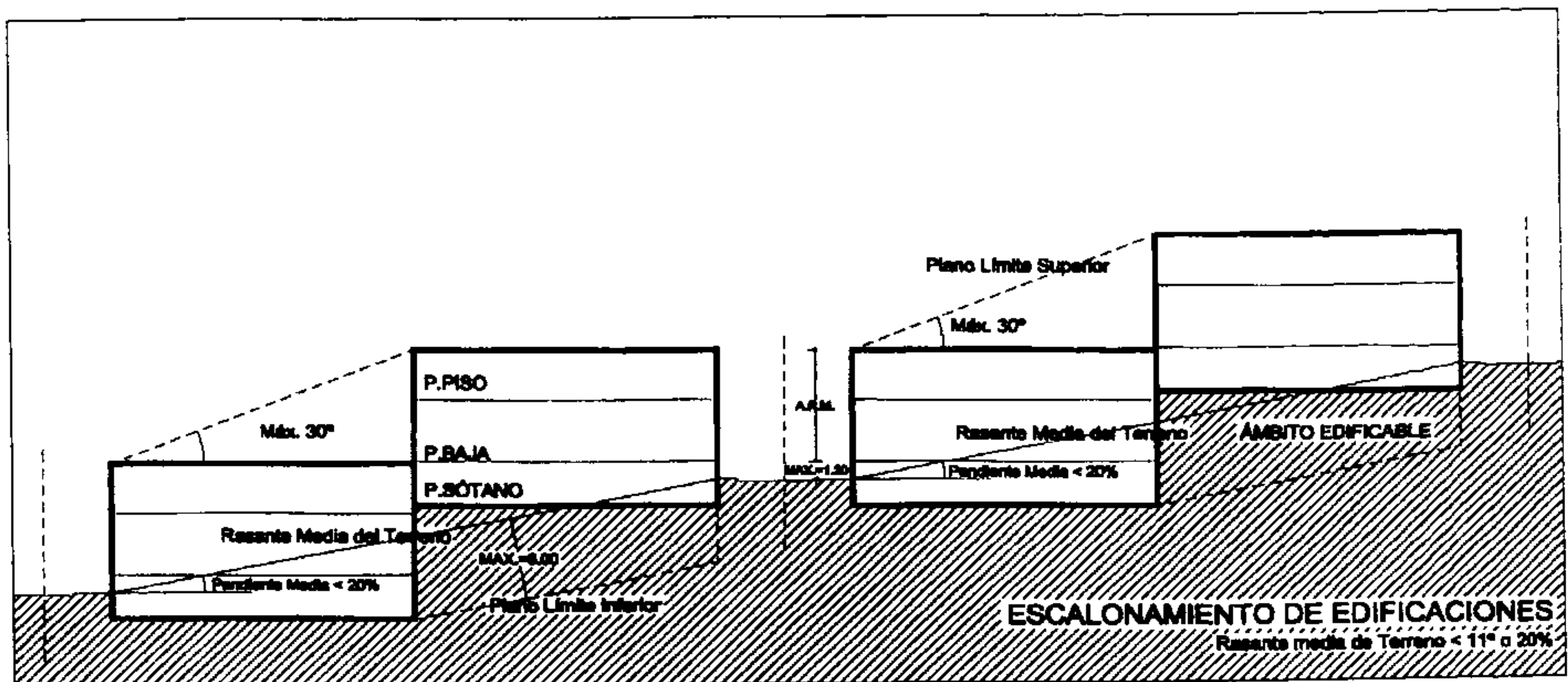


Art.III.1.2.13.- ESCALONAMIENTO DE EDIFICIOS EN EDIFICACIÓN ADOSADA.

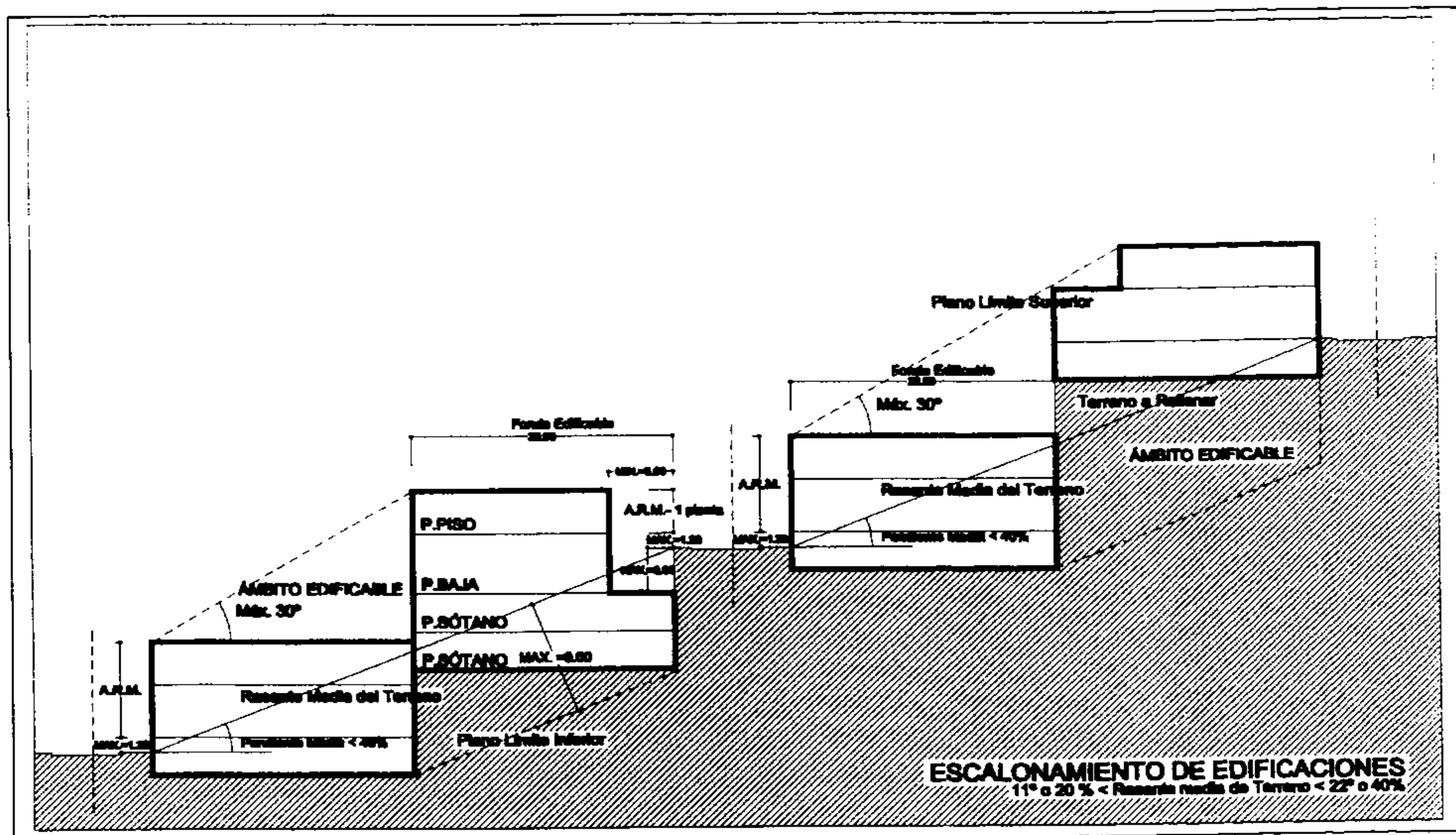
1.- En terrenos incluidos en la **Zona I-AD de Edificación Adosada** cuya localización sea en ladera o pendiente superior a 11° o el **20%** el escalonamiento de la edificación será obligatorio. En parcelas cuya Rasante Media se sitúe por debajo del **20%**, el Plano Límite Inferior que define el Ámbito Edificable estará situado como máximo a **6 mts** por debajo de dicho plano Límite. En parcelas con Rasante Media definida entre el **20%** y el **40%**, ese Plano Límite Inferior se considera ampliado hasta **9 mts.** respecto a la Rasante Media del Terreno. El Plano Límite Superior queda definido por un Ángulo máximo de 30° a partir de la línea formada por la aplicación de la Altura Reguladora Máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada.

2.- En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán escalonarse de tal manera que el conjunto del edificio no sobrepase el Plano Límite Superior del Ámbito Edificable tal como se define en el punto anterior.

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



4.- En los casos de parcelas descendentes respecto al vial que define su Alineación, en las que el terreno tenga una Rasante Media superior al **20%** y que los posibles sótanos quedaran descolgados del terreno se admite la realización de una segunda Planta Sótano opcional sin poderse, este caso sobrepasar la Edificabilidad Máxima ni superar el Plano Límite Inferior. Para la realización de este Sótano opcional se podrá retirar el Frente de Edificación como mínimo **5 mts.** y la Altura Reguladora Máxima podrá reducirse en una planta o **3,5 mts** sobre la Rasante. A los efectos de Usos y Habitabilidad el espacio libre situado entre la Alineación Exterior y el Frente Edificado se considera como Patio Inglés o Terreno Urbanizado a todos los efectos aunque no coincida con la Rasante del Vial. En cualquier caso, la edificación resultante no podrá superar los **20 mts.** de Fondo Edificable Máximo incluyendo el retranqueo delantero de **5 mts.**



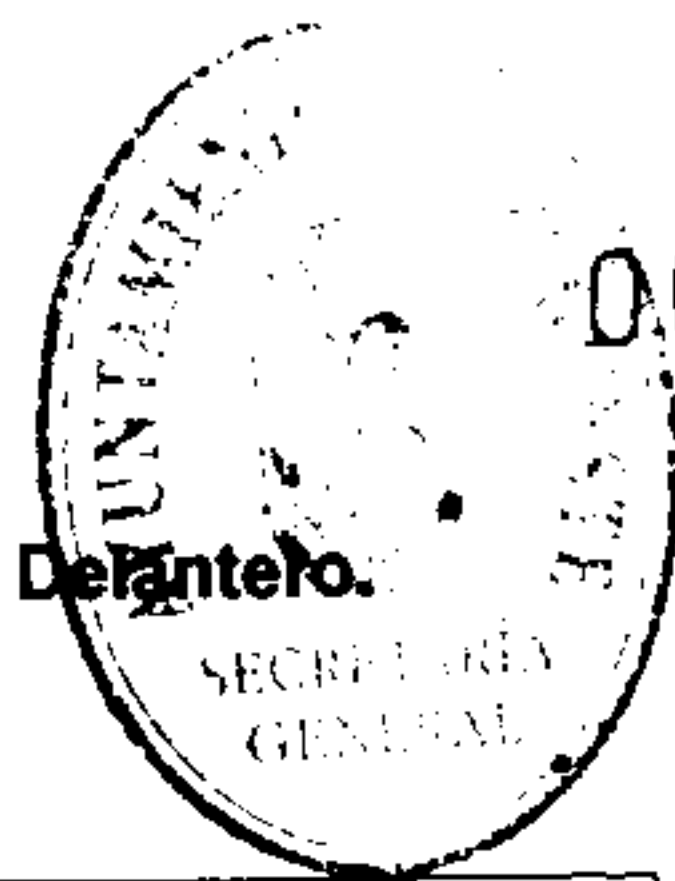
5.- En parcelas que sean ascendentes con respecto al vial que define su Alineación Exterior con Rasante Media del Terreno superior a 22° o 40% y hasta un límite de 33° o 60% se admitirá la construcción en las mismas condiciones que las establecidas para los ámbitos con rasante entre 20 y 40%.

Art.III.1.2.14.- USOS PERMITIDOS.

1.- En la Zona I= AD de Edificación Adosada, los usos permitidos 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.

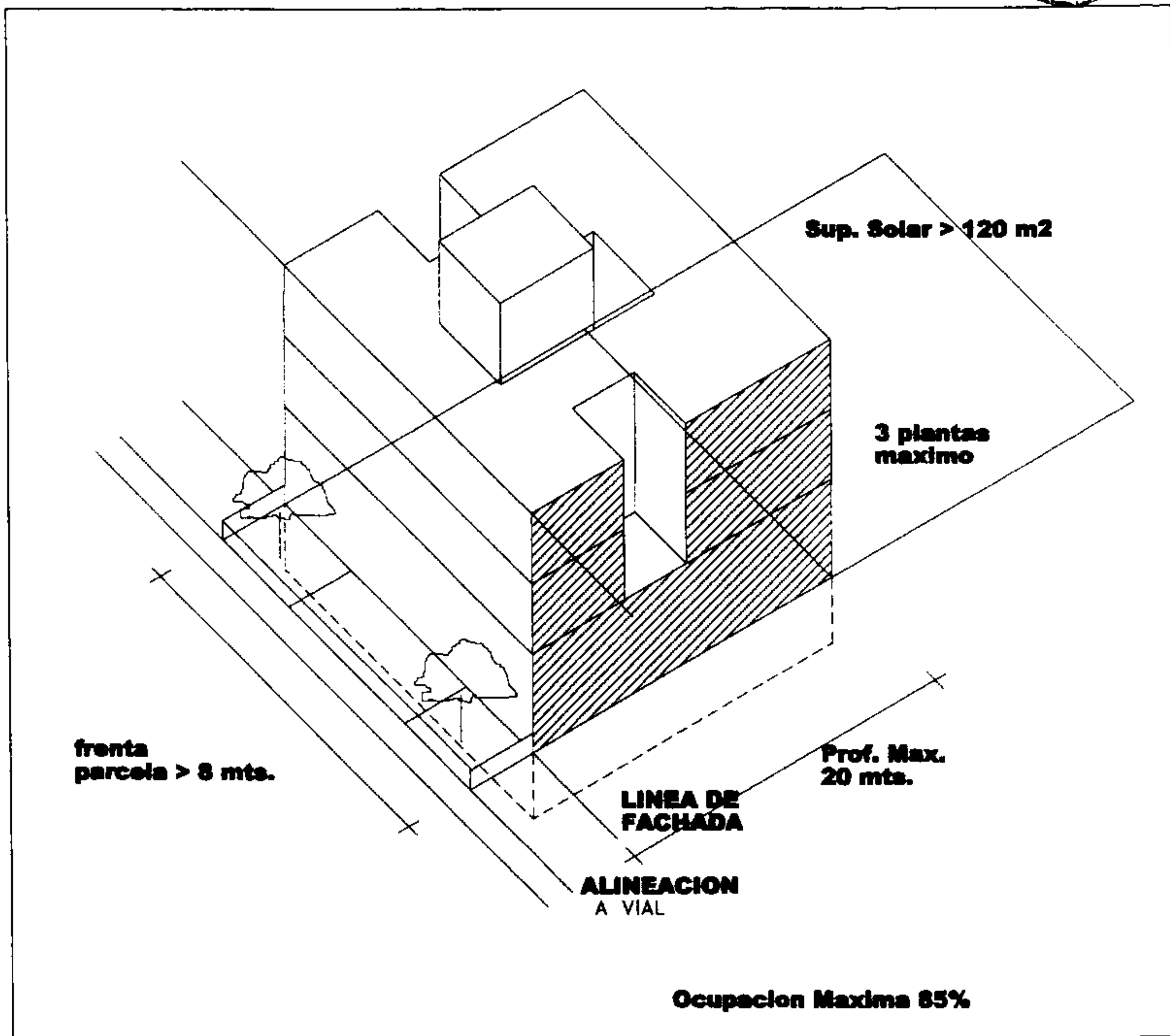
2.- Además de los señalados en el punto anterior, se considera también permitido y compatible el Uso Industrial en las subcategorías de Talleres, Almacenes y Garajes. La superficie máxima posible en uso Industrial es de 200 m². El uso Dotacional es admisible en las subcategorías de Cultural y Sanitaria





0037

Sección 3ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Adosada con Jardín Delantero.
(Zona II = AJ)



Art.III.1.3.1.- DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES.

1.- La Zona II de **EDIFICACION ADOSADA** con **JARDÍN DELANTERO** se refiere a aquellos sectores en los que la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien en todo su frente de fachada se produce un retranqueo de la edificación para conseguir un pequeño Jardín delantero.

2.- En general, las condiciones normativas en este tipo zonal son idénticas a las correspondientes a la Zona I de Edificación Adosada, con las salvedades que se señalan en los siguientes artículos.

Art.III.1.3.2.- **JARDÍN DELANTERO.**

1.- Toda edificación en este tipo edificatorio deberá contar con un Jardín delantero de 3 mts. de ancho para lo cual el Frente de la Edificación se retrasará obligatoriamente a esta distancia respecto de la Alineación Exterior a lo largo de toda el lindero de la parcela.

2.- El cerramiento de este Jardín Delantero respecto de las vías deberá seguir en toda su longitud a la línea definida por la alineación de vial con una altura máxima de 1 mt. si es opaco y 2 mts. si es en verja o seto medidos desde la rasante de la calle en cualquier punto.

3.- El Jardín delantero deberá contar con un **50 %** de su superficie como mínimo cubierta con elementos de vegetación y terreno natural.

Art.III.1.3.3.- OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

1.- La edificación en esta Zona sólo podrá ocupar el **80 %** de la superficie total de la parcela.

2.- La edificabilidad máxima permitida, incluyendo sótanos, es de **2,60 m²** de techo por m² de solar cuando la parcela dé a una calle de ancho inferior a 8 mts. y **4,40 m²/m²s** en el resto de calles.

La edificabilidad máxima permitida, se desglosa en los siguientes parámetros:

A.- Calles con ancho inferior a 8 mts	Máximo sobre Rasante	1,60 m ² /m ² s
	Máximo bajo Rasante	1,00 m ² /m ² s
B.- Calles de ancho superior a 8 mts.	Máximo sobre Rasante	2,40 m ² /m ² s
	Máximo bajo Rasante	2,00 m ² /m ² s

3.- En todo caso la profundidad edificable máxima es de **20 mts.** a partir de la alineación viaria.

4.- Solo se permiten 2 plantas de Sótano o Senisótano que no ocuparán el ámbito del Jardín Delantero ni superará los 20 mts. de Fondo Edificable Máximo excepto cuando deban realizarse los escalonamientos a que hace referencia el Art.III.1.2.13.

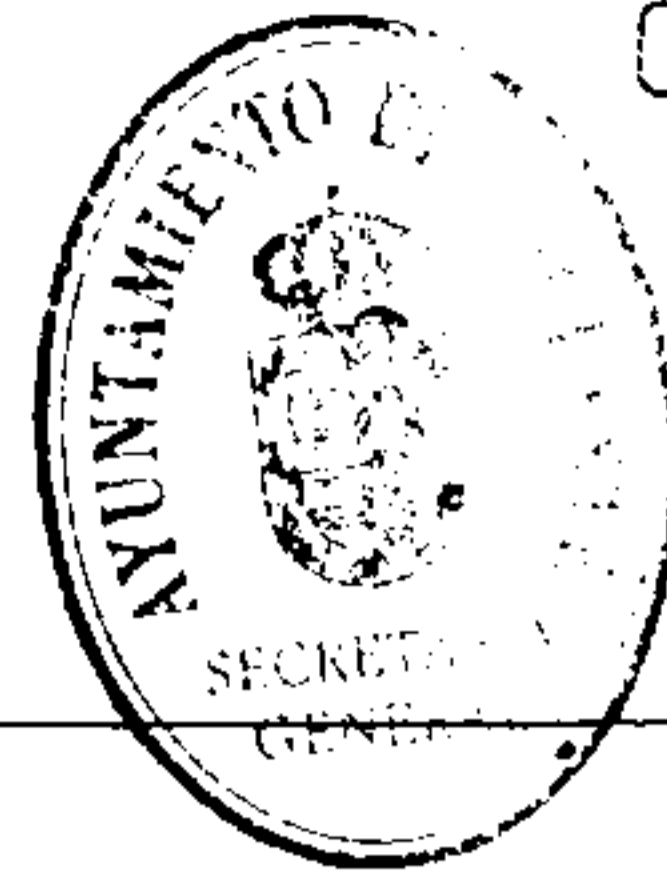
Art.III.1.3.4.- PARCELA MÍNIMA.

La parcela en este tipo edificatorio tendrá una superficie mínima de **120 m²** y un frente mínimo de **8 mts.**

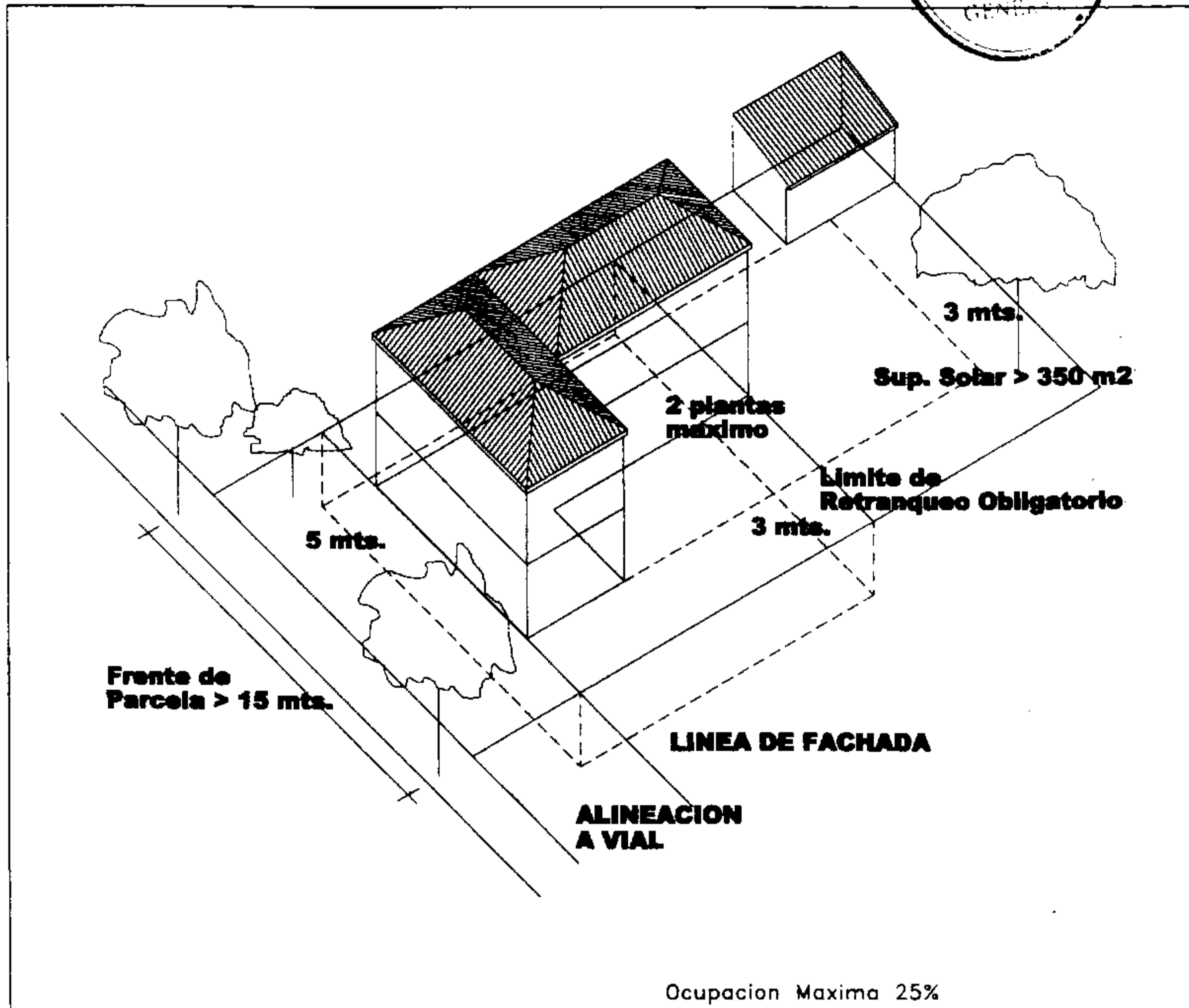
Art.III.1.3.5.- USOS PERMITIDOS.

En el tipo zonal de **AJ.- Edificación Adosada con Jardín Delantero** los Usos Permitidos Característicos y Compatibles son similares a los previstos para la Zona I.-AD.- Edificación Adosada.





Sección 4ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Aislada.
(Zona III = AI Intensiva. Zona IV = AE Extensiva)



Art.III.1.4.1.- DEFINICION Y PARAMETROS GENERALES.

1.- Las Zonas III y IV de **EDIFICACION AISLADA, Intensiva y Extensiva** respectivamente, se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela y en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas.

2.- Los parámetros generales específicos de este tipo de ordenación son los siguientes:

- a) Edificabilidad de parcela: Es un coeficiente definido en m^2t/m^2s que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos m^2 se refieren a la totalidad del edificio e incluye por tanto a los sótanos y los cuerpos salientes.
- b) Ocupación máxima: Se refiere al tanto por ciento máximo que puede ocupar la edificación sobre la superficie total de la parcela.

Art.III.1.4.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

1.- Los Planos de ZONIFICACIÓN DETALLADA definen en estas zonas los sectores en que será aplicable este tipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.

2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se detallan.



Art.III.1.4.3.- SOLAR EDIFICABLE.

1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:

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

2.- En Zona III **Edificación Aislada Intensiva**, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **350 m²**. El frente mínimo no será menor de **15 mts.** y deberá poder inscribirse un círculo de **11 mts.** de diámetro.

3.- En Zona IV **Edificación Aislada Extensiva**, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **900 m²**. El frente mínimo será de **18 mts.** y deberá poder inscribirse un círculo de **15 mts.** de diámetro.

4.- A los solos efectos del cumplimiento de las superficies mínimas de solar, definida en los puntos anteriores, se podrán computar aquellas superficies de la misma parcela situadas en otras clases de suelo. En estos casos, el computo de la ocupación y edificabilidad máxima se realizará de acuerdo a la superficie situada en Suelo Urbano solamente.

Art.III.1.4.4.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

1.- La altura máxima en la Edificación Aislada será de **dos plantas**, baja y primera. La dimensión máxima de la altura reguladora será de **7,05 mts.** medida en cualquier punto de las fachadas sobre el terreno urbanizado circundante. Se medirán desde el punto más bajo en que la edificación intersecte al terreno natural preexistente o urbanizado de acuerdo a los criterios definidos en la Ordenanza de Edificación

2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el Art. III.1.2.5.

Art.III.1.4.5.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto las cubiertas.

2.- En esta zona la modalidad de cubierta inclinada es obligatoria y será inclinada con **30°** de pendiente máxima y rematada en teja cerámica natural o loseta del mismo material.

Art.III.1.4.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al **25%** de la superficie total de la parcela.

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes.

2.- En terrenos cuya Rasante Media sea superior al **11°** la ocupación máxima admisible será del **20%** solamente.

Art.III.1.4.7.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela incluyendo sótanos de **0,75 m²** de techo por cada m² de superficie de parcela (**0,75 m²/m²s**).

La edificabilidad máxima permitida, se desglosa en los siguientes parámetros:

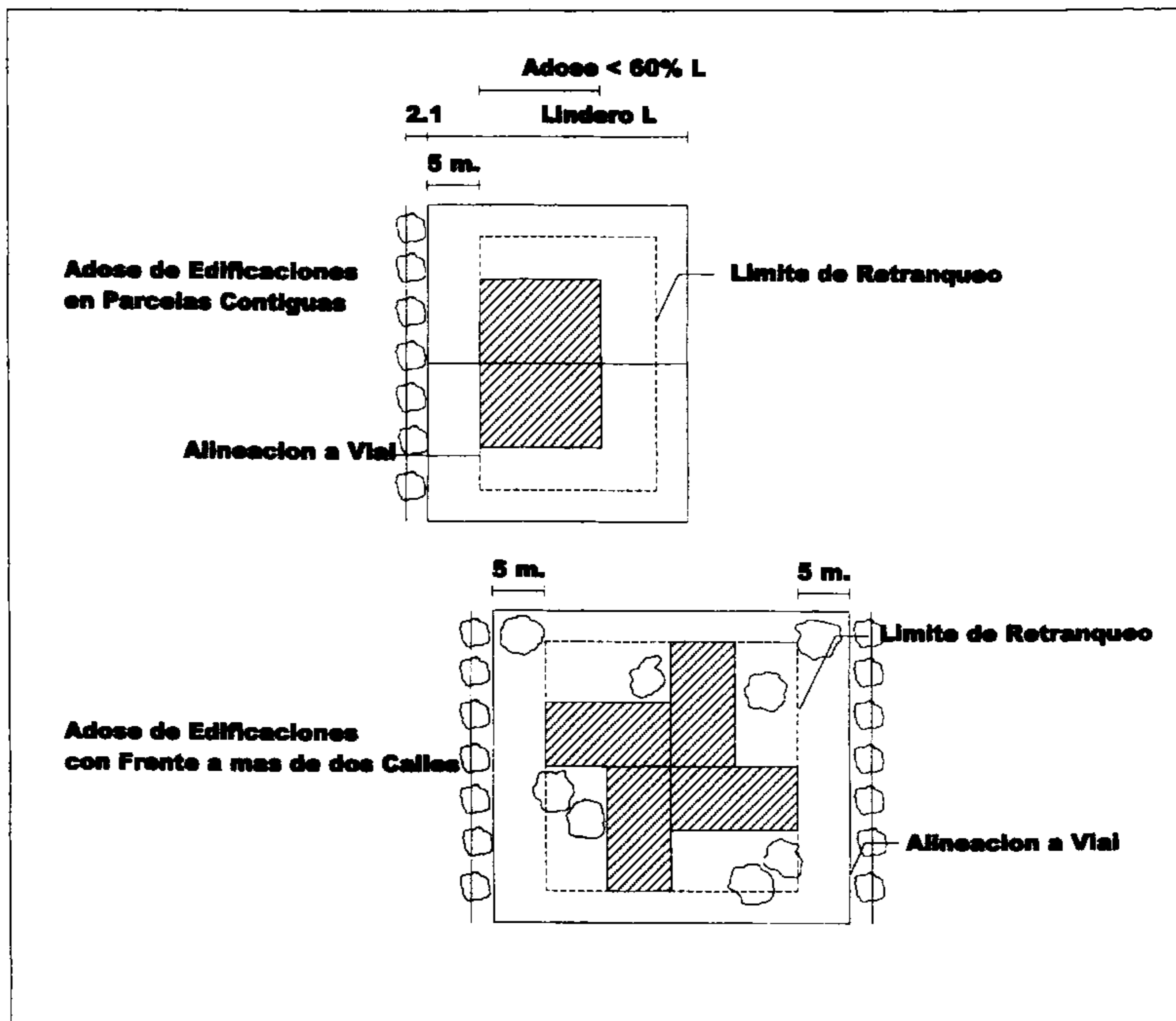
Máximo sobre Rasante	0,50 m ² /m ² s
Máximo bajo Rasante	0,25 m ² /m ² s

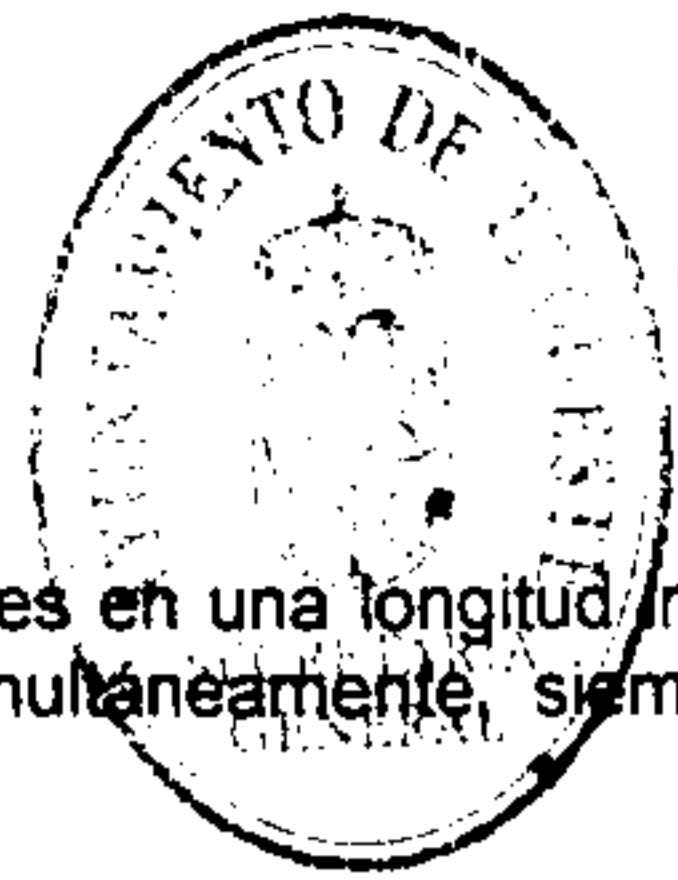
2.- En terrenos con pendiente superior al **20%**, la edificabilidad máxima conjunta quedará reducida a **0,60 m²/m²s**.

Art.III.1.4.8.- RETRANQUEOS OBLIGATORIOS.

1.- La edificación deberá separarse de todos sus linderos como mínimo **5 mts.** en los frentes a vial, y en los restantes **3 mts.** en la zona Aislada Intensiva.

2.- Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.





0042

Art.III.1.4.9.- ADOSE DE EDIFICACIONES.

1.- Podrán adosarse dos edificaciones situadas en parcelas diferentes en una longitud inferior al **60 %** del lindero común cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto.

2.- Podrán también adosarse edificaciones situadas en parcelas diferentes hasta un número de 4 como máximo, cuando cuenten con dos linderos comunes siempre y cuando cumplan las condiciones especificadas en el apartado anterior y además el conjunto de parcelas implicadas en la promoción conjunta den frente a más de dos calles. En este caso el proyecto de edificación en las cuatro parcelas deberá realizarse unitariamente.

Art.III.1.4.10.- SOTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permite solo 1 planta de sótano o semisótano en la zona de Edificación Aislada, siempre y cuando su superficie no se sitúe fuera de la definida por la Planta Baja o, en todo caso, ocupando una superficie inferior bajo la misma. El sótano deberá respetar los retranqueos obligatorios respecto de los linderos sin poder ocupar el subsuelo de los espacios libres.

Art.III.1.4.11.- JARDINES.

1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres o plantaciones.

2.- Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no ocupará más de un **20 %** de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja de retranqueo que da frente a la vía excepto en un ámbito de acceso de ancho inferior a **3 mts.**

3.- Los espacios libres deberán contar con árboles o arbustos de porte superior a **5 mts.** de alto en una proporción de uno cada **50 m2.** de parcela.

Art.III.1.4.12.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA.

En caso de parcelas situadas en zonas con un pronunciado desnivel topográfico que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

a) Las terrazas en linderos de parcela no pueden superar los **1,50 mts.** por encima o los **2,20 mts.** por debajo de la cota del Terreno Natural

b) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a **4 mts.**

2.- En este tipo zonal, no podrán existir mas de **tres forjados** superpuestos, incluyendo los correspondientes a sótanos y semisótanos, ni mas de una planta situada por debajo de la rasante de la vía que le otorga alineación a la parcela.

Art.III.1.4.13.- EDIFICACIONES AUXILIARES.

1.- Podrán construirse este tipo de edificios siempre que su ocupación no supere el **10%** de la superficie construida en planta baja en Intensiva y el **5%** en Extensiva.

2.- Estas edificaciones no superarán **1 planta** ni los **2,5 mts.** de altura reguladora máxima y su cubierta no podrá ser transitable.

3.- Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos sin superar la décima parte de su desarrollo total, ni ocupar el área definida por el retranqueo obligatorio del frente de vial.



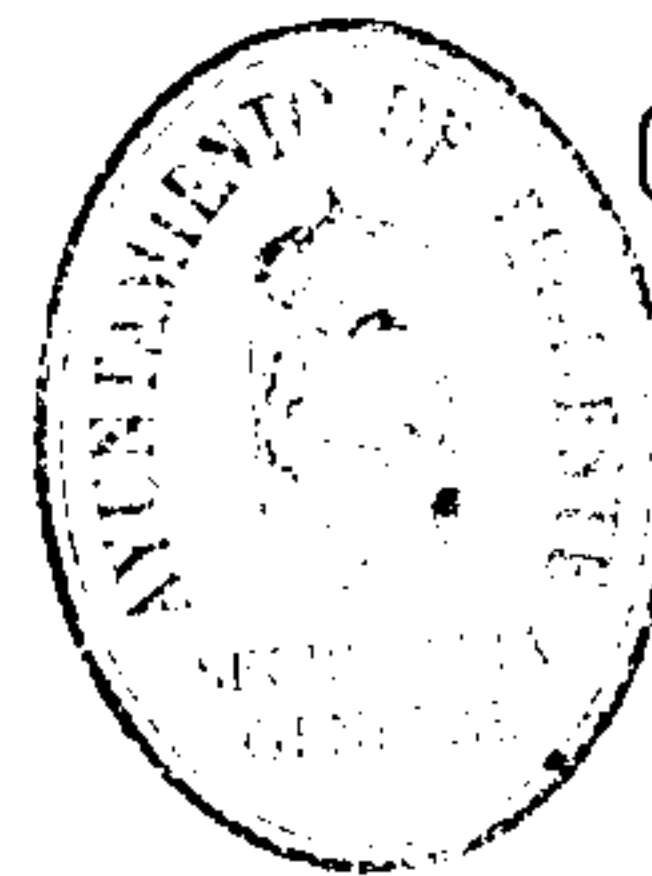
0043

Art.III.1.4.14.- CERRAMIENTOS.

- 1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación de vial correspondiente.
- 2.- Los cerramientos serán opacos hasta una altura de 1 mt. y con verja o seto hasta un máximo de 2 mts. medidos desde la rasante de la calle.
- 3.- Los cerramientos a linderos laterales de espacios libres de parcela podrán ser opacos o traslucidos con verja y vegetación hasta una altura máxima de 2 mts. medida desde la Rasante del Terreno Urbanizado.

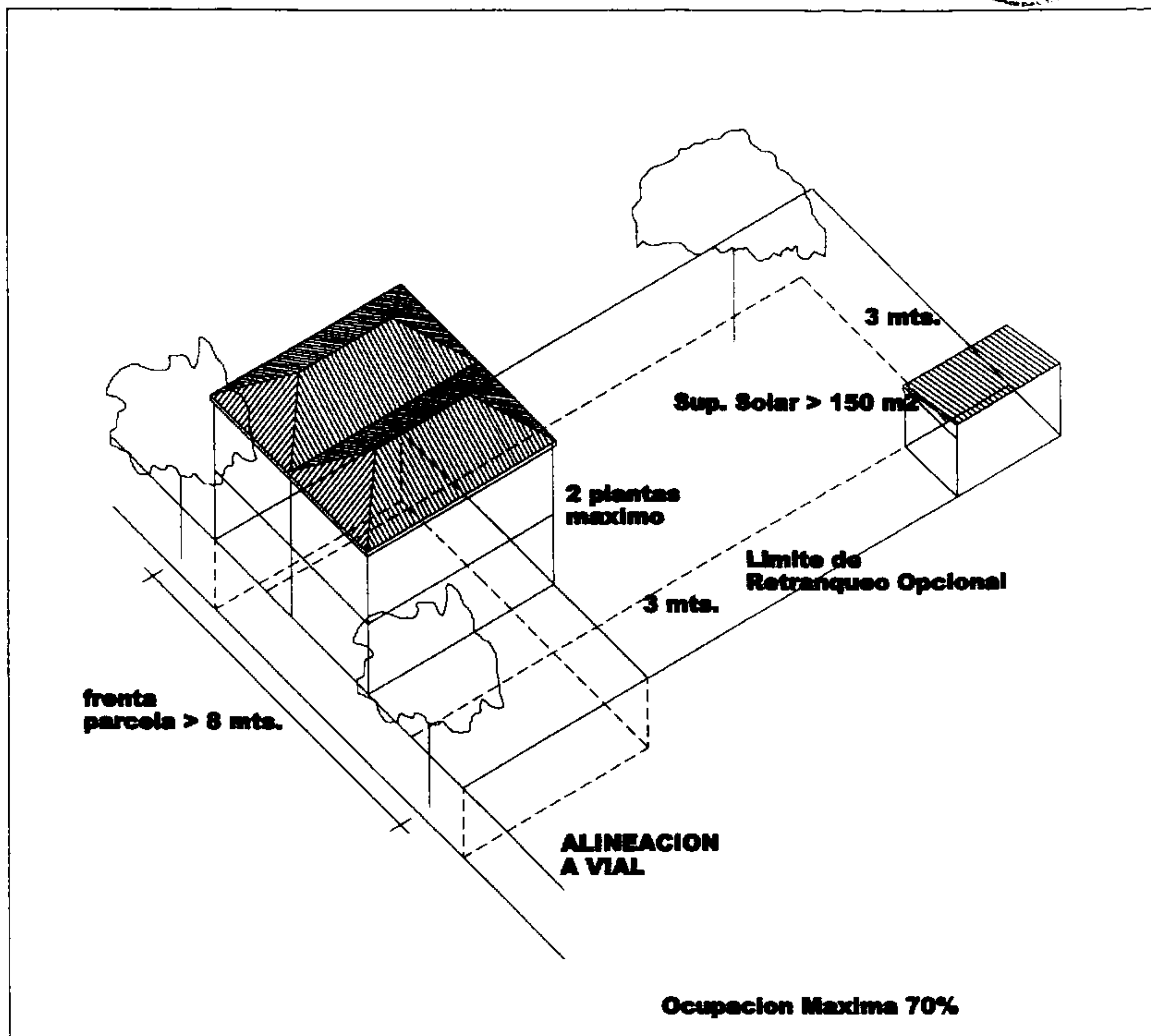
Art.III.1.4.15.- USOS PERMITIDOS.

- 1.- En la Zona 3=AI de **Edificación Aislada Intensiva** 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 Garajes**; 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**.
- 3.- En la Zona IV =AE de **Edificación Aislada Extensiva** además de los usos característicos señalados anteriormente se permite como característico el **Terciario** en la Subcategoría de **Oficinas**.



0044

Sección 5ª.- Disposiciones relativas a los Cascos Tradicionales.
(Zona V = CT)



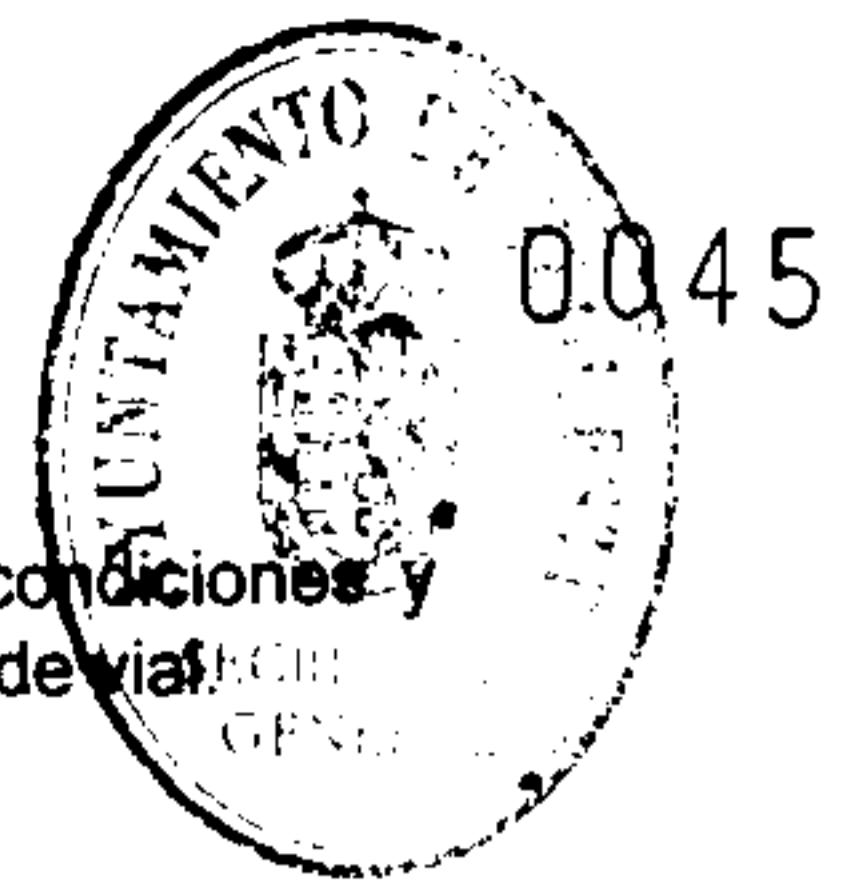
Art.III.1.5.1.- DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.

1.- La Zona V de **CASCO TRADICIONAL** será de aplicación en los barrios y núcleos rurales del municipio de Tegueste. Estos constituyen ámbitos de transición entre lo rústico y lo urbano en los que existen elementos directamente relacionados con las formas tradicionales de ocupación del suelo como huertos, patios y construcciones para albergar animales.

2.- Los parámetros específicos de este tipo de ordenación son similares en general a los establecidos para la edificación aislada aunque con mayor aprovechamiento de la parcela. Con carácter subsidiario y en aquello no especificado también regirá la normativa correspondiente a Edificación Adosada.

Art.III.1.5.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1.- Los Planos de Alineaciones y Tipos Edificatorios definen los sectores en que serán aplicables estas disposiciones de zona, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.



2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen no pudiendo sobrepasarse la alineación de vial.

Art.III.1.5.3.- SOLAR EDIFICABLE.

1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a las que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.
- d) Que no estén situadas en áreas afectadas por este Plan para formar parte de futuras vías públicas, espacios libres, zonas de reserva para dotaciones u otras limitaciones.

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **150 m²** y el frente mínimo no será menor de **8 mts.** En el caso de solares en suelos urbanos consolidados que no cumplan estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas al estar edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando la edificación cumpla con las condiciones higiénicas definidas por estas Normas Urbanísticas.

Art.III.1.5.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1.- La altura máxima en los Cascos Tradicionales será de **dos plantas**, baja y primera. La dimensión máxima de la altura reguladora será de **7,05 mts.**, se medirá en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado.

2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el Art. III.1.2.5.

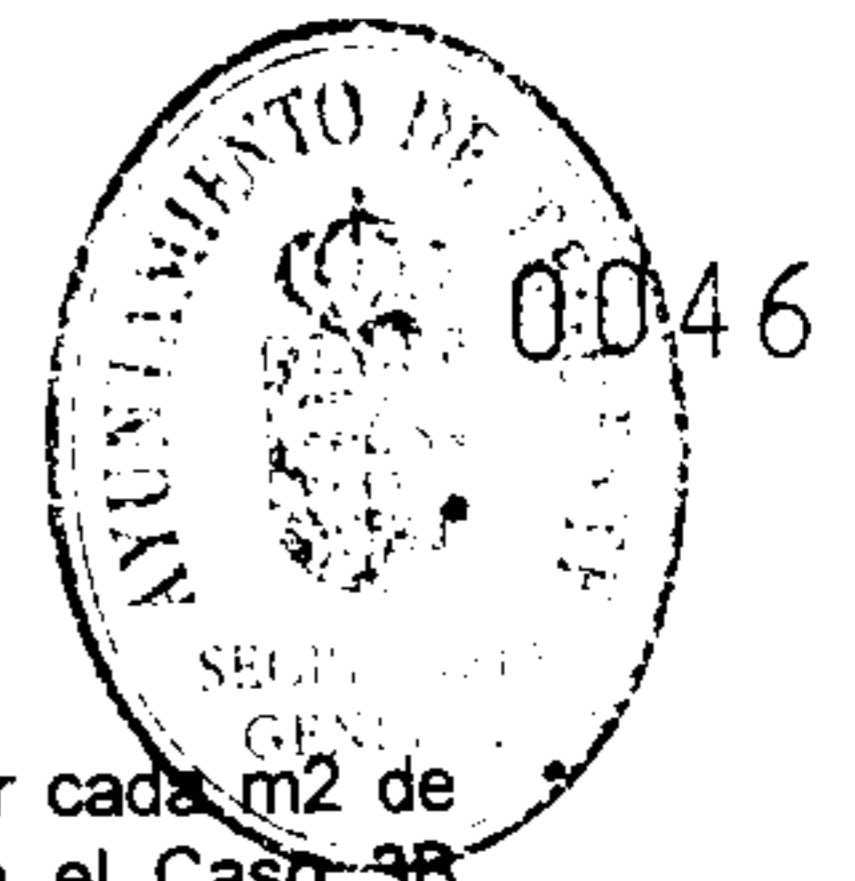
3.- En casos particulares relativos a parcelas que dan frente a vías contiguas o que dos vías no formen esquina, en la determinación de la altura se estará a lo dispuesto en los Arts. III.12.6 y III.1.2.7.

Art.III.1.5.5.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al **70 %** de la superficie total de la parcela. Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes que deberán cumplir lo dispuesto en el Art. III.1.2.9 cuando la línea de fachada esté situada en la alineación de vial.

2.- En todo caso en este tipo zonal el fondo edificable máximo es de **20 mts.** respecto de la alineación, siendo solamente en esta franja paralela a la vía donde son de aplicación los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima a los efectos de computo de superficies aplicables.

3.- La ocupación máxima establecida no se considerará aplicable cuando se refiera a edificaciones en las que se compruebe fehacientemente que, con anterioridad a 1997, la hayan superado en planta baja. En cualquier caso, la edificabilidad total resultante de computar lo ya realizado junto con lo que se proponga en el resto de plantas no podrá sobrepasarse lo especificado en el Artículo siguiente.



Art.III.1.5.6.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela **1,85 m²** de techo por cada m² de superficie de parcela (**1,85 m²/m²s**) incluyendo sótanos o semisótanos. En el Caso 3B previsto en el Art. III.1.5.11 existe la posibilidad de un incremento de **0,60 m²/m²s** correspondiente al 2º sótano.

La edificabilidad máxima permitida, se desglosa en los siguientes parámetros:

Máximo sobre Rasante	1,25 m ² /m ² s
Máximo bajo Rasante	0,70 m ² /m ² s

Art.III.1.5.7.- RETRANQUEOS OBLIGATORIOS.

1.- La edificación puede separarse de sus linderos creando patios frontales laterales o traseros a la edificación. Estos tendrán siempre un ancho mínimo de **3 mts.**

2.- Aquellos solares situados colindantes con otras clases de suelo como Urbanizable o Rústico la edificación deberá retranquearse 3 mts. como mínimo de dicho lindero.

Art.III.1.5.8.- SOTANOS O SEMISÓTANOS.

En esta zona el número de sótanos o semisótanos permitido es **1** solamente y no podrán superar la ocupación máxima establecida en el Art. III.1.5.5., excepto cuando deban realizarse los escalonamientos a que hace referencia el Art.III.1.5.11.

Art.III.1.5.9.- JARDINES Y HUERTOS.

Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. Se podrán utilizar para aquellos usos tradicionales agrícolas o de jardinería.

Deberán contar con arbolado o arbustos de porte en una proporción de uno cada **25 m²** de parcela libre.

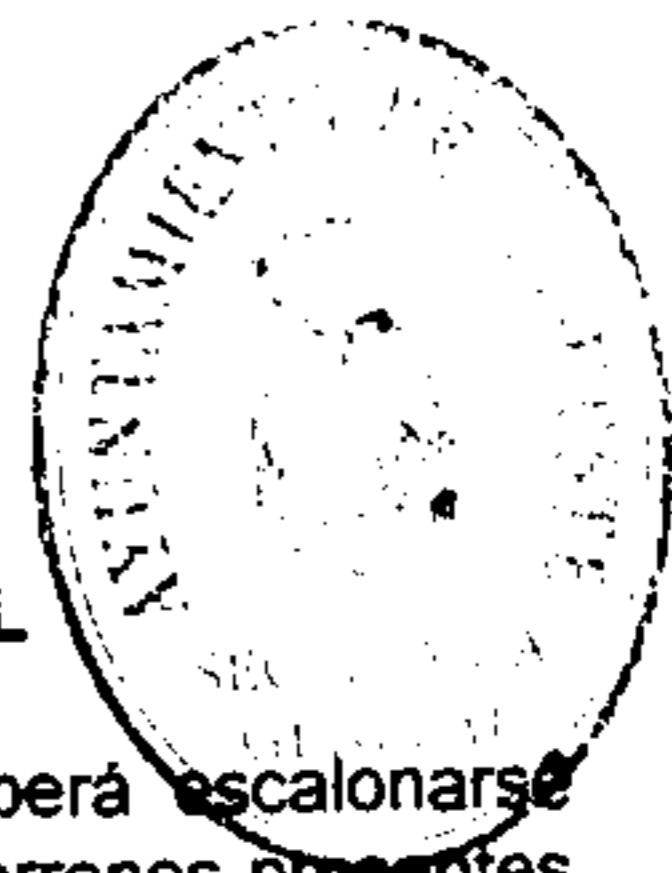
Art.1.5.10.- ADAPTACIÓN TOPOGRAFICA.

1.- En caso de parcelas situadas en zonas con un pronunciado desnivel topográfico que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

a) Las terrazas en linderos de parcela no pueden superar los **1,50 mts.** por encima o los **2,20 mts.** por debajo de la cota del Terreno Natural.

b) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a **4 mts.**

2.- En este tipo zonal, no podrán existir mas de **tres forjados** superpuestos, incluyendo los correspondientes a sótanos y semisótanos, ni mas de una planta situada por debajo de la rasante de la vía que le otorga alineación a la parcela

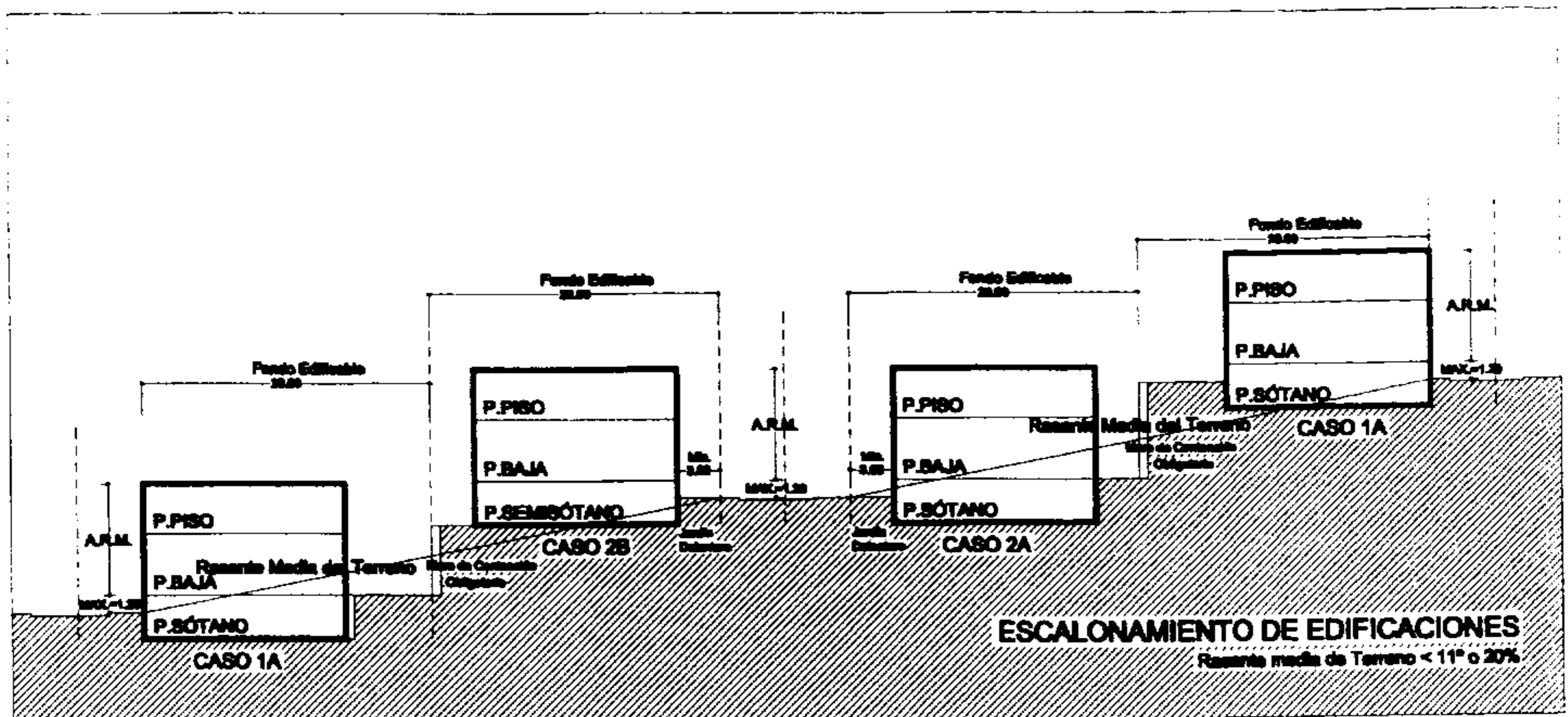


0047

Art.III.1.5.11.- ESCALONAMIENTO DE EDIFICIOS EN CASCO TRADICIONAL

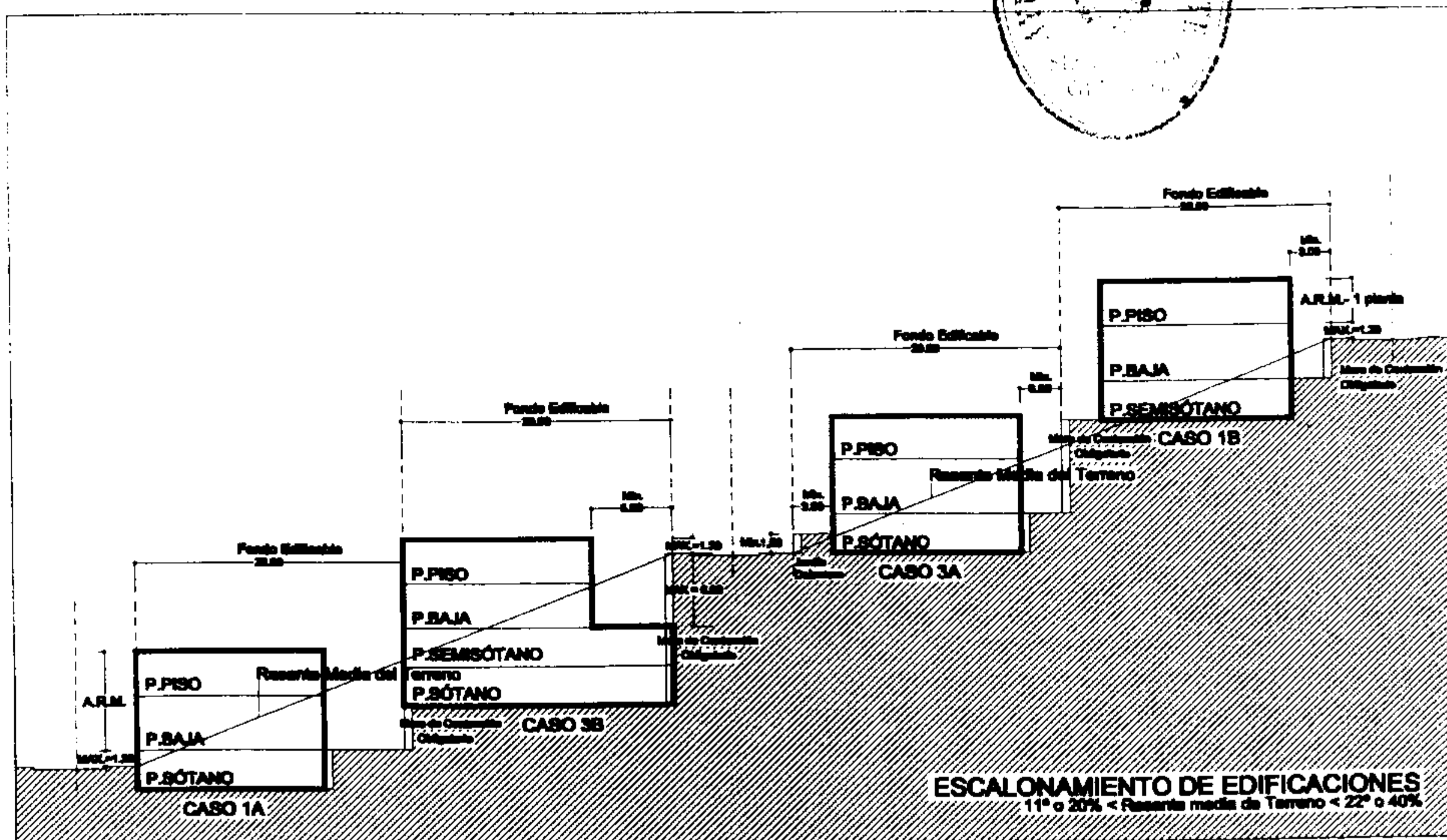
1.- La edificación situada en la zona tipologica de Casco Tradicional deberá escalonarse obligatoriamente al objeto de adaptarse a las peculiares condiciones de los terrenos presentes en el municipio de Tegueste. La casuística de escalonamiento comprende dos tipos de situaciones respecto a la vía que le da acceso al solar:

- A) Calle Arriba: cuando la Rasante Media del Terreno o Solar esté en una posición superior respecto a la calle.
- B) Calle Abajo: cuando la Rasante Media del Terreno o Solar esté en una posición inferior respecto a la calle.



2.- Cuando los solares tengan una rasante media inferior al 20% o 11° de pendiente se podrá establecer la altura reguladora máxima tal como se define normalmente por la Ordenanza de Edificación lo que se considera como **Caso 1A**.

Se considera recomendable un retranqueo mínimo de 3 mts del Frente de Edificación de la Alineación de Vial para mejorar la condición urbana general. Esta opción se presentan en el gráfico como **Casos 2A y 2B** según la posición del solar calle arriba o calle abajo. En el supuesto **2B** (calle abajo), se admitirá la consideración de la planta situada debajo de la rasante como semisótano si se cumplieran los requisitos de habitabilidad previstos en la Ordenanza Municipal de Edificación.



3.- Cuando la rasante media de los solares esté situada entre el 20% y el 40% o 11° y 22° de pendiente solo se permitirá el **Caso 1A** definido en el epígrafe anterior cuando el solar esté situado calle arriba.

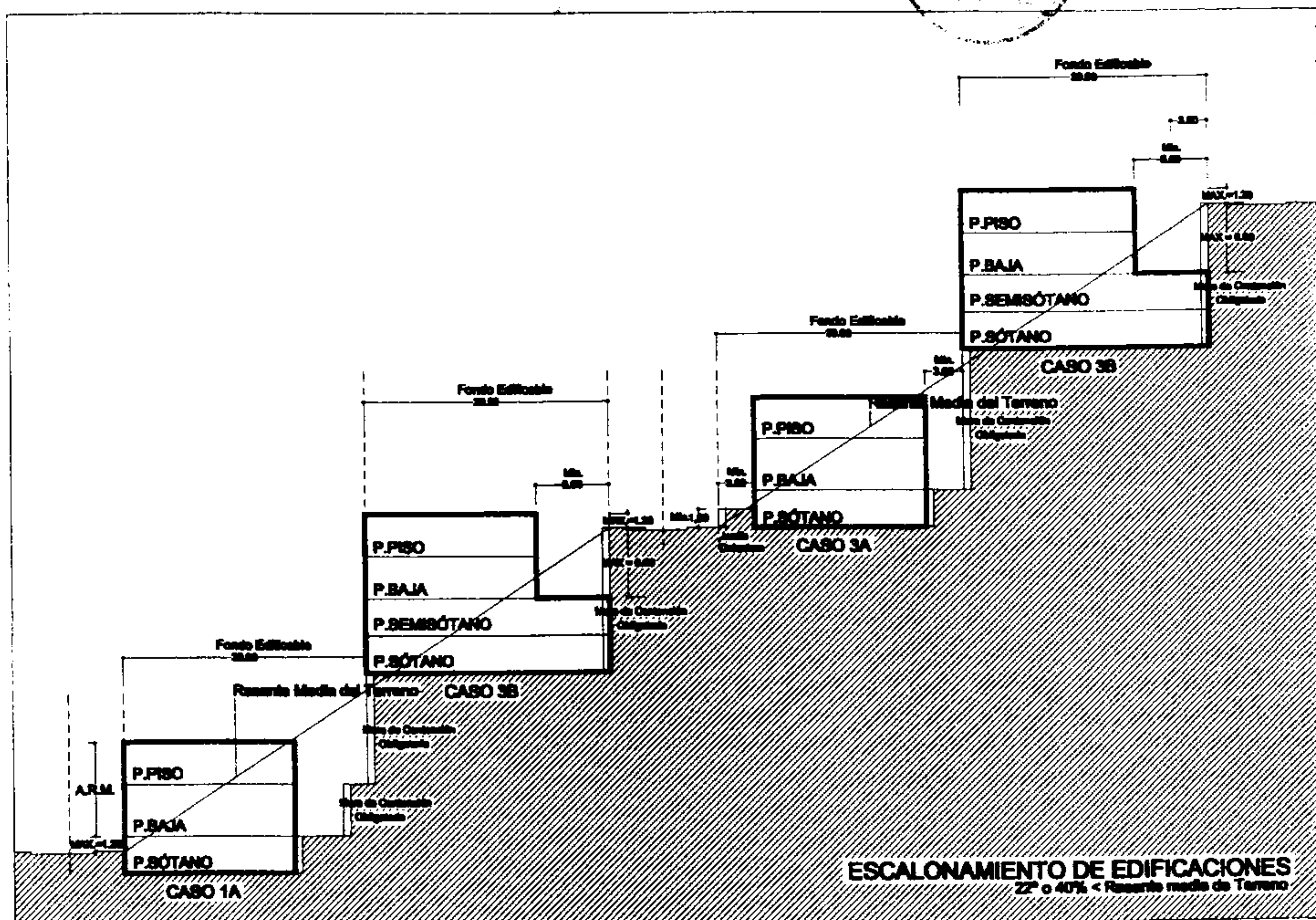
Calle arriba se permite la alternativa de elevar el sótano permitido sin que tenga la consideración de planta baja aunque la cota del piso terminado nunca podrá sobrepasar a la rasante de la calle. Esta solución o **Caso 3A** se podrá realizar siempre y cuando el Frente de Edificación se retranquee 3 mts. como mínimo de la Alineación de Vial y se ejecute una zona ajardinada en ese ámbito que deberá separarse de la calle con un muro de altura mínima 1,5 mts. La planta de sótano no podrá tener la consideración de semisótano ni albergar usos residenciales.

Calle abajo será obligatorio la disminución de la altura máxima de la edificación a considerar sobre la rasante de la calle que no podrá sobrepasar a la que correspondería a 1 planta considerada como planta baja y que se trataría del **Caso 1B**. En esta situación el frente de edificación debe de retirarse obligatoriamente 3 mts. como mínimo de la Alineación de Vial, debiendo ejecutarse un patio inglés en la totalidad del desarrollo de la fachada para la ventilación e iluminación de la planta situada bajo rasante que tendrá consideración de Semisótano o Baja. Los ámbitos de acceso al edificio podrán ocupar este patio inglés para realizar la entrada al edificio sin sobrepasar el 50% de la Alineación. En cualquier caso, la edificación resultante no podrá tener más **tres forjados** superpuestos incluyendo el correspondiente a la planta de sótano. La planta sótano podrá tener la consideración de semisótano si se dieran las circunstancias que establece la ordenanza de edificación correspondiente.

Calle abajo se puede considerar la alternativa de situar la totalidad del edificio bajo rasante con una elevación máxima sobre la misma de 1,20 mts. hasta la cara inferior del último forjado, lo que se especifica como **Caso 3B**. En esta situación será obligatoria la provisión de un patio inglés, debiendo el frente de edificación retirarse obligatoriamente 5 mts. como mínimo de la Alineación de Vial. Los ámbitos de acceso al edificio podrán ocupar este patio inglés para realizar la entrada al edificio sin sobrepasar una dimensión transversal de 6 mts. o el 50% solamente de la longitud total de la Alineación de Vial correspondiente al solar. En este caso, se podrán producir dos plantas de sótano superpuestas que ocupen la totalidad de la superficie



edificable, pudiendo considerarse únicamente las tres primeras situadas bajo rasante como semisótano.



4.- Cuando la rasante media del solar en consideración sea superior a 22° o 40% de pendiente se permitirá el **Caso 1A** solamente calle arriba. Alternativamente, se admite la solución prevista en el **Caso 3A** definido en el número anterior

Calle abajo solo se permite la alternativa definida por el **Caso 3B** tal como se define en el número anterior.

Art.III.1.5.12.- EDIFICACIONES AUXILIARES.

1.- Podrán construirse este tipo de edificios siempre que su ocupación no supere el 5 % de la superficie total de la parcela.

2.- Estas edificaciones no superarán 1 planta ni los 2,5 mts. de altura reguladora máxima.

Art.III.1.5.13.- CERRAMIENTOS.

1.- Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán atenerse en toda su longitud a la alineación del vial correspondiente.

2.- Cuando se produzcan patios o jardines que lleguen a la alineación de vial, éstos deberán cerrarse con un muro opaco de una altura mínima de **1 mt.** y sobre esta altura **1 mt.** más vegetal o de reja. La altura máxima del muro sobre la rasante es de **2,40 mts.**, pudiendo ser opacos en un máximo del **70%** de su superficie.

3.- Los cerramientos a linderos laterales de espacios libres de parcela podrán ser opacos o traslucidos con verja y vegetación hasta una altura máxima de **2 mts.** medida desde la Rasante del Terreno Urbanizado.

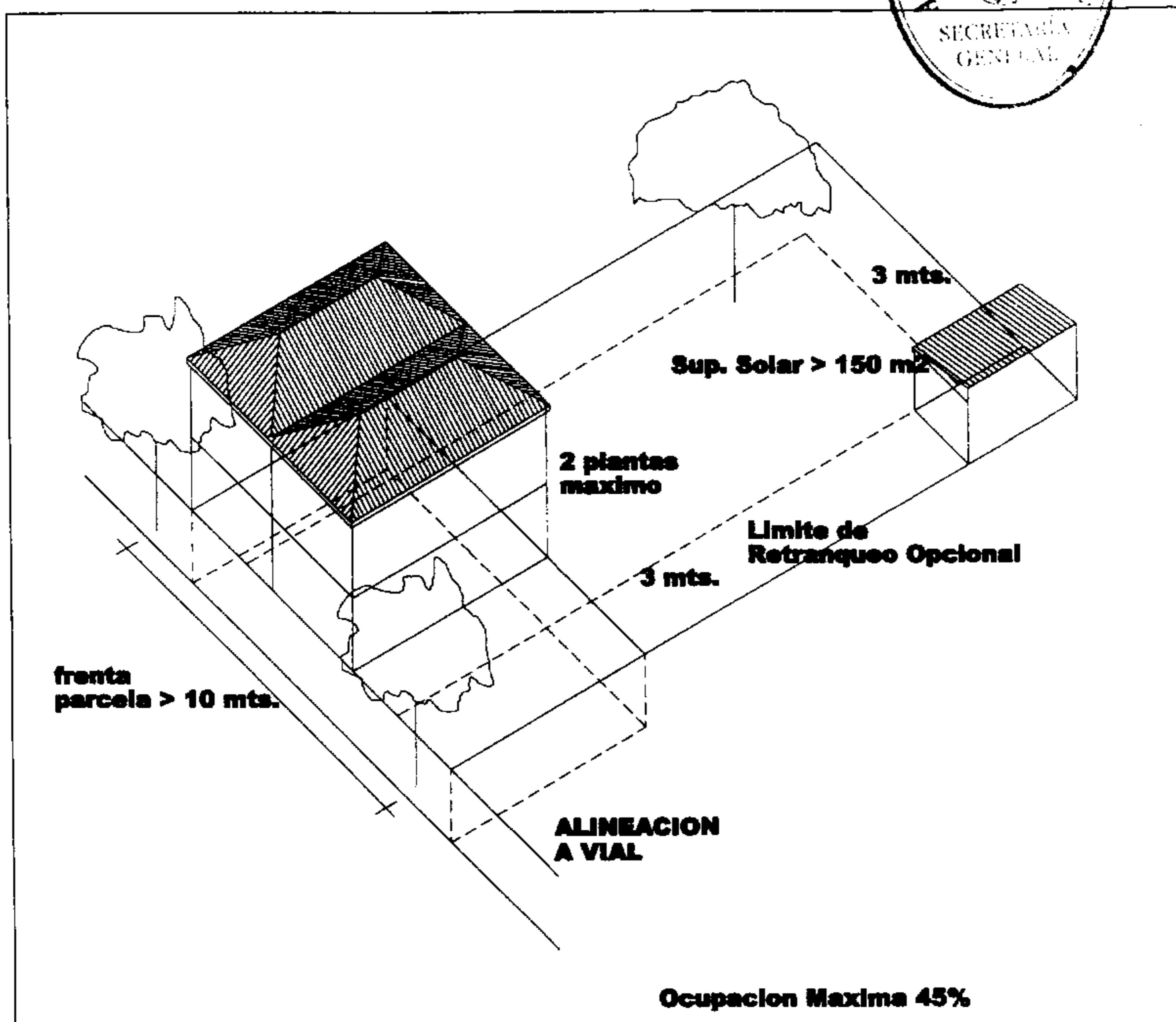
Art.III.1.5.14.- **USOS PERMITIDOS.**

1.- En la Zona V= CT de **Casco Tradicional**, los usos permitidos 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**.

2.- Además de los señalados en el punto anterior, se considera también permitido y compatible el Uso **Industrial** en las subcategorías de **Talleres, Almacenes y Garajes**. La superficie máxima posible en uso Industrial es de **200 m2t**. El uso **Dotacional** es característico en la subcategoría de **Cultural** y compatible en la de **Deportivo**.



Sección 6ª.- Disposiciones relativas al Casco Antiguo.
(Zona VI = CA)



Art.III.1.6.1.- DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.

1.- La Zona VI de **CASCO ANTIGUO** se refiere al núcleo fundacional de Tegueste, en el que se concentra la mayor parte de los edificios tradicionales que conforman el carácter rural típico de esta población y que tienen un gran interés patrimonial implicando por tanto medidas especiales para su conservación.

2.- Los parámetros generales específicos del Casco Antiguo son similares a los correspondientes a la Edificación Aislada, excepto en aquello especificado a continuación. Con carácter subsidiario y en aquello no especificado también regirá la normativa correspondiente a Edificación Adosada

Art.III.1.6.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1.- Los planos de Ordenación Detallada definen los sectores en que será aplicable esta ordenanza zonal, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder edificarse.

2.- La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se establecen. Se recomienda que la alineación de la edificación coincida normalmente con la de vial, no pudiendo sobrepasar esta.

3.- En el Casco Antiguo no es de aplicación la obligatoriedad del chaflán.

**Art.III.1.6.3.- SOLAR EDIFICABLE.**

1.- Se considera como solar edificable la parcela que cumple las siguientes condiciones:

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

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **150 m²**. El frente mínimo será superior a **10 mts.**

Art.III.1.6.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1.- La altura máxima de la edificación en el Casco Antiguo será de **dos plantas**. La dimensión máxima de la altura reguladora será de **7,05 mts.** medida en el centro de la Alineación.

2.- La altura de los pisos se regula según las condiciones establecidas en el Art. III.1.2.5. Normalmente, la altura de pisos será sensiblemente igual en todas las plantas permitiéndose una diferencia máxima de **10 %** de una planta respecto a las demás.

Art.III.1.6.5.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1.- Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima excepto la cubierta del edificio que obligatoriamente será inclinada con **30°** de pendiente máxima y rematada en teja cerámica natural o loseta del mismo material en toda su superficie.

2.- Por encima de la cubierta solo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación. Se admiten pequeñas azoteas de superficie inferior a **10 m²** integradas en la cubierta al objeto de permitir la ubicación de depósitos de agua, paneles solares, maquinas de acondicionamiento sin que el conjunto de elementos sobresalga de los planos inclinados de la cubierta.

Art. III.1.6.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima de la edificación no será superior al **45%** de la superficie total de la parcela. Esta ocupación máxima se entenderá que no es aplicable a la edificación preexistente catalogada o no, cuya ocupación actual supere dicha magnitud.

2.- No obstante, en caso de sustitución o ampliación del edificio existente deberá respetarse la edificabilidad máxima permitida.

Art. III.1.6.7.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela **1,30 m²** de techo por cada m² de superficie de parcela (**1,30 m²/m²s**) incluyendo los posibles sótanos o semisótanos. En el Caso 3B previsto en el Art. III.1.5.11 existe la posibilidad de un incremento de **0,40 m²/m²s** correspondiente al 2º Sótano.

La edificabilidad máxima permitida, se desglosa en los siguientes parámetros:

Máximo sobre Rasante	0,90 m ² /m ² s
Máximo bajo Rasante	0,40 m ² /m ² s

2.- La superficie de techo máxima podrá repartirse en varios volúmenes edificables dentro de la parcela.



0053

Art.III.1.6.8.- RETRANQUEOS.

Las nuevas construcciones pueden separarse de sus linderos creando patios laterales o frontales a la edificación o traseros a la calle siempre que tengan un retranqueo mínimo de 3 mts. respecto de los límites de la parcela.

Art.III.1.6.9.- ELEMENTOS Y CUERPOS SALIENTES.

En la zona de Casco Antiguo no se permiten cuerpos salientes de ningún tipo.

Art.III.1.6.10.- SOTANOS O SEMISÓTANOS.

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 300 m² y 15 mts. de longitud de fachada mínima.

c) En los casos de grandes parcelas colindantes con algún edificio catalogado, cuando separándose de aquel, el sótano o semisótano una distancia mínima de 6 mts., 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.III.1.6.11.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

En Casco Antiguo son de aplicación las mismas condiciones de adaptación topográfica que las establecidas en el Art. III.1.5.11.

Art.III.1.6.12.- JARDINES.

1.- Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos de los correspondientes a espacios libres es decir ajardinamiento y arbolado.

Estos espacios deberán contar con árboles o arbustos de porte en una proporción de uno cada 25 m² de parcela libre.

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

Art.III.1.6.13.- CERRAMIENTOS.

1.- Los cerramientos que se tengan que realizar deben de coincidir con la Alineación Exterior de Vial con frente a espacios libres o vías, deberán situarse en toda su longitud en la alineación del vial correspondiente.

2.- Cuando se produzcan patios o jardines que incorporen parte de la Alineación Exterior, deberán cerrarse con un muro opaco de una altura mínima de **1,5 mts** y un máximo de **3,5 mts**.

3.- Los cerramientos a linderos laterales de espacios libres de parcela podrán ser opacos o translucidos con verja y vegetación hasta una altura máxima de **2 mts**. medida desde la Rasante del Terreno Urbanizado.

Art.III.1.6.14.- USOS PERMITIDOS.

1.- En la Zona VI = CA de **Casco Antiguo**, los usos permitidos característicos son el **Residencial, Terciario y Dotacional**. El uso Residencial solo puede admitir como característica la subcategoría de **Unifamiliar**, mientras que el Terciario admitiría las tres Subcategorías previstas, **Hostelería y Oficinas**.

2.- Además de los señalados en el punto anterior, se considera también permitido y compatible el Uso **Industrial** en la subcategoría de **Talleres y Garajes**. El uso **Dotacional** es característico en las subcategorías de **Docente, Cultural y Sanitario**, siendo compatible en la de **Deportivo**.





0055

Sección 7ª.- Disposiciones relativas a la Edificación Industrial.
(Zona VII = EI)

Art.III.1.7.1.- DEFINICIÓN Y PARÁMETROS GENERALES.

La Zona VII de **EDIFICACION INDUSTRIAL** se refiere a aquellos ámbitos destinados a la localización de actividades productivas con carácter exclusivo, tales como pequeñas industrias, talleres, edificios comerciales o de almacenamiento.

Art.III.1.7.2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1.- Los Planos de **ORDENACION DETALLADA** de cada núcleo urbano definen, en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como Edificación Industrial.

La alineación de la edificación podrá ser variable aunque deberán respetarse un retranqueo mínimo de 5 mts. respecto a los diferentes linderos existentes reservándose una zona exterior de la misma dimensión en todo el frente de parcela al objeto de garantizar un aparcamiento adecuado a las maniobras de carga y descarga.

2.- La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela debiendo respetarse en cualquier caso las condiciones y normas que a continuación se establecen.

Art.III.1.7.3.- SOLAR EDIFICABLE.

1.- Se considera solar edificable en Edificación Industrial que cumpla las siguientes condiciones:

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

2.- Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **300 m²**. El frente de parcela no podrá ser menor a **10 mts**.

3.- En el caso de parcelas con un frente de fachada superior a **30 mts**. la edificación deberá partirse en dos volúmenes independientes separados por **6 mts**. como mínimo al objeto de conseguir una mejor integración en el ambiente urbano preexistente.

Art.III.1.7.4.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1.- La altura reguladora máxima correspondiente a las Edificaciones Industriales será de **2 plantas** o **7,5 mts.**, medida de acuerdo a los criterios establecido en la Ordenanza de Edificación.

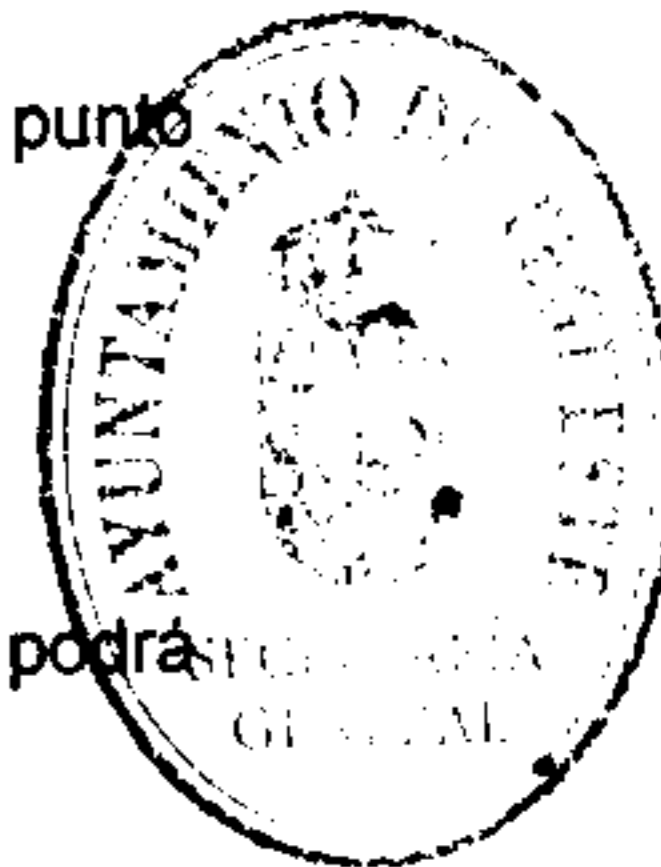
2.- Por encima de la altura reguladora solo se admite en esta zona la construcción de cubiertas hasta un límite de **2,10 mts** mas, es decir la altura conjunta hasta el elemento constructivo mas alto podrá alcanzar los **9,6 mts** como máximo.

3.- Se admite la existencia de una tercera planta de altillos para usos de almacenaje y oficinas dentro de la altura máxima siempre y cuando no se supere en un **20%** la edificabilidad total asignada.

4.- En cualquier caso no podrán existir más de **cuatro forjados** superpuestos en ningún punto de la superficie ocupada.

Art.III.1.7.5.- ALTURA DE PISOS.

La altura mínima en cualquier planta será de **2,50 mts.** En garajes y sótanos la altura podrá reducirse hasta **2,30 mts.**



Art.III.1.7.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA.

1.- La ocupación máxima en este tipo zonal no podrá ser superior al **50%** de la superficie total de la parcela.

2.- Esta ocupación máxima se entiende que incluye a cualquier tipo de edificación auxiliar.

Art.III.1.7.7.- EDIFICABILIDAD DE PARCELA.

1.- Se establece como edificabilidad máxima de parcela en Edificación Industrial incluyendo Sótano, **1,25 m²/m²s**, estimándose conveniente distribuirla en diversos volúmenes a partir de parcelas superiores a 1.000 m².

2.- No se consideran incluidos dentro del computo de edificabilidad los altillos señalados en el Art. III.1.7.4 ap.3.

Art.III.1.7.8.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

La separación entre los distintos volúmenes situados dentro de una misma parcela en aplicación de las condiciones de ocupación y edificabilidad máximas será como mínimo de **6 mts.**, medidos entre cualquier punto de los mismos.

Art.III.1.7.9.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.

1.- Los elementos salientes tendrán una dimensión que no podrá superar en una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y tendrán **0,15 mts.** como máximo.

2.- Los cuerpos salientes no se admiten en la Zona de Edificación Industrial

Art.III.1.7.10.- PATIOS DE LUCES Y CLARABOYAS.

1.- Las zonas de trabajo y almacenaje se podrán iluminar mediante Claraboyas acristaladas siempre y cuando la altura del elemento constructivo no supere la Altura reguladora Máxima prevista en el Art.III.1.74 ap.2.

2.- Será de aplicación subsidiariamente lo establecido para los Patios de Luces lo previsto para la zona de Edificación Adosada en el Art. III.1.2.11