



- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas.

Son usos prohibidos todos los demás pormenorizados establecidos en este Plan.

Sección 4ª Suelos urbano y urbanizable en el municipio de Teror

Artículo 142.bis. Suelo urbano en el municipio de Teror

El suelo urbano existente en el Paisaje que corresponde a este municipio es el de San José del Álamo. Ambos ámbitos son coincidentes en este Plan y en el Texto Refundido de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Teror, aprobadas definitivamente y de modo parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 3 de noviembre de 2004. El suelo urbano de San José del Álamo forma parte de lo aprobado definitivamente.

SUBSECCIÓN PRIMERA: ORDENANZAS ZONALES

Artículo 142.tris. Ordenanza C Vivienda unifamiliar adosada o en hilera. San José del Álamo.

1. Definición y objetivos.

Pretende regular la presente ordenanza, de un lado, aquellas situaciones existentes en determinados sectores del suelo urbano donde se detecta la implantación de viviendas unifamiliares retranqueadas con respecto a la alineación a calle, e incluso con algún retranqueo lateral, pudiendo conseguirse la homogeneización de la manzana mediante una regulación específica, y de otro la ordenación de una serie de nuevas áreas destinadas a acoger esta forma de asentamiento, actualmente demandada por un sector importante de la población.

2. Condiciones de edificación.

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los siguientes parámetros:

- a) Parcela mínima: ciento cincuenta metros cuadrados, con un frente mínimo de ocho metros. Se admitirán como parcelas edificables, las inferiores a la mínima que acrediten su existencia antes de la información pública de las Normas Subsidiarias de Teror aprobadas definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 3 de noviembre de 2004.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 26 de abril de 2010 se aprobó la corrección de error material en el suelo urbano de San José del Álamo. Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo. Las Palmas de Gran Canaria, 10 de mayo de 2010

La Secretaría de la COTMAC

Fdo.: Belén Díaz Elías



b) Líneas de edificación: entre la línea de edificación de fachada y trasera no podrá haber una distancia mayor de quince metros.

c) Alineación exterior (línea de cerramiento de parcela) coincidirá con la señalada en el plano de alineaciones y rasantes.

d) Retranqueos: la edificación deberá observar un retranqueo frontal y trasero de al menos tres metros. En caso de disponerse de retranqueos a los laterales, este también ha de ser de tres metros. El espacio resultante podrá destinarse a aparcamiento descubierto o jardín. Los muros medianeros que deben quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las fachadas, si bien no se podrán practicar en ellos huecos de iluminación.

e) Ocupación máxima: 50 %.

f) Plantas bajo rasante: sólo se permiten semisótanos, que no excederán de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en superficie.

g) Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

h) Altura máxima: dos plantas (siete metros).

Las construcciones con traseras a barrancos o desniveles cuya profundidad no supere los doce metros podrán disponer en el frente a barranco o desnivel una planta más de las permitidas por la ordenanza. Las que excedan de esta profundidad deberán disponerse en forma escalonada, respetando en este frente el número máximo de plantas permitido por la ordenanza.

i) Vuelos: deberán observar las condiciones generales señaladas en el apartado de condiciones de volumen de la edificación del artículo de las condiciones generales del título III "condiciones particulares de la edificación" de la Normas Urbanísticas que se encuentran en las Normas Subsidiarias de Teror aprobadas definitivamente por Acuerdo de COTMAC de 3 de noviembre de 2004 en lo que respecta a los vuelos sobre la fachada a calle. Los vuelos a linderos trasero y lateral, que podrán ser cerrados, habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos o entre bloques.

j) Agrupación de parcelas: se admite la promoción conjunta de una serie de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

- 1) La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si éstos existiesen.



Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 26 de abril de 2010 se aprobó la corrección de error material en el suelo urbano de San José del Álamo. Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo. Las Palmas de Gran Canaria, 10 de mayo de 2010

La Secretaría de la COTMAC

Fdo.: Belén Díaz Elías



2) La ocupación y edificabilidad máxima no podrán ser superiores a las establecidas para la promoción de una sola vivienda en % y en m^2/m^2 .

3) Si la edificación se distribuye en volúmenes independientes en el interior de la parcela, la separación mínima entre estos volúmenes será de seis metros.

En cualquier caso, los edificios resultantes de una agrupación de parcelas no podrán superar la longitud máxima de fachada de sesenta metros.

TÍTULO IV. CRITERIOS PARA POLÍTICAS SECTORIALES

Capítulo 1. INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 143. Realización de infraestructuras

1. Los agentes de toda actuación relacionada con las infraestructuras viarias, de abastecimiento y otras análogas, deberán coordinarse con el órgano gestor del Paisaje con el fin de resolver tal actuación atendiendo a los siguientes criterios:

a) El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos en el ámbito territorial de la actuación que se pretende realizar.

b) La preservación de la diversidad genética en el ámbito territorial de la actuación que se pretende realizar.

c) La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. A tal fin, la actuación deberá someterse a las medidas correctoras en cuanto a:

a) Establecimiento de regímenes de protección que procedan a la vista del estado de conservación del ámbito territorial de la actuación que se pretende realizar, como por ejemplo rectificación de trazados viarios que inicialmente se planteaban en una zona de alto valor natural.

b) Promoción de la aplicación de medidas de conservación, restauración y mejora de los recursos naturales que procedan, como por ejemplo cierre de tramos de pistas o carreteras que queden fuera de servicio o resulten obsoletas como consecuencia de un nuevo trazado.

c) Establecimiento de medidas que eviten el impacto paisajístico.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en normativa ya vigente, se propone, de modo prioritario, la mejora para el viario existente en:

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 26 de abril de 2010 se aprobó la corrección de error material en el suelo urbano de San José del Álamo. Plan Especial del Paisaje Protegido de Pino Santo. Las Palmas de Gran Canaria, 10 de mayo de 2010

La Secretaría de la COTMAC

Fdo.: Belén Díaz Elías