

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

Mapa de situación

Isla: Lanzarote

Ámbito: Levantamiento Suspensión y Aprobación Definitiva PGO Tegise

Ámbito: Tegise

Ámbito: Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote

Coordenadas UTM: 640.165,66, 3.215.742,53



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo Urbano Consolidado	SUS	Suelo Urbanizable Sectorizado	SRPI	S.R Protección de Infraestructuras
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	SRPN	Suelo Rústico de Protección Natural	SRAR	Suelo Rústico de Asentamiento Rural

Estado de tramitación

Aprobación Definitiva de Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, publicado el 17/06/1991 en el BOC 080/91

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Asentamientos y Núcleos de Población Turísticos y No Turísticos



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

Categoría: Asentamientos y Núcleos de Población Turísticos y No Turísticos

Estado de tramitación

Levantamiento de Suspensión y Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Teguiise, publicado el 25/09/2017 en el BOC 185/17 y el 10/11/2017 en el BOP 135/17

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano consolidado

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación

Levantamiento de Suspensión y Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Teguiise, publicado el 25/09/2017 en el BOC 185/17 y el 10/11/2017 en el BOP 135/17

Etiqueta: A-500_1

Denominación de la zona de edificación: Tipología de edificación exenta A-500

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

500

Longitud mínima del lindero frontal (m):

15

Círculo inscribible mínimo (m):

15

Condiciones de disposición de la edificación

Separación mínima a lindero frontal (m):

4

Observaciones - A vial

Separación mínima a lindero posterior (m):

3

Separación mínima a lindero lateral (m):

3

Observaciones - Y también en viviendas pareadas. En la misma unidad parcelaria o en dos unidades independientes que comparten un lindero

Distancia del fondo máximo edificable a la alineación viaria (m):

Observaciones - No se fija

Separación mínima entre edificios (m):

4

Observaciones - Entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria

Condiciones de intensidad de la edificación

Edificabilidad máxima (m²e/m²s):

0,5

Observaciones - La superficie edificable en planta alta: será como máximo el 65% de la superficie edificada en la planta baja.

Altura máxima en número de plantas:

2

Altura máxima en metros a viario (m):

7

Otras determinaciones:

Dotación mínima de aparcamientos : 1. Por unidad de vivienda

-
Superficie ocupable máxima. La del área de movimiento de edificación

-
Condiciones a cumplir para el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria. a. Que en la unidad parcelaria donde han de autorizarse no sea posible la segregación de parcelas, en los términos y condiciones exigidos por el PGO para la zona de ordenación que le corresponda.

b. Que la superficie de la parcela sea al menos no inferior al doble de la exigida a la parcela mínima que en su caso corresponda a la zona de ordenación.

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

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

Condiciones a cumplir para el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar aisladas en una unidad parcelaria. a. Que las viviendas se desarrollen en condiciones tales que les sea de aplicación, de acuerdo al artículo 396 del vigente Código Civil y la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, un régimen de propiedad horizontal.

b. Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela, el número de viviendas autorizables será, como máximo, el resultado de dividir la superficie edificada que corresponde a la unidad parcelaria por el estándar de densidad de viviendas en metros cuadrados construidos por unidad de vivienda, fijado por el PGO para los ámbitos, sectores, zonas de ordenación o parcelas, en la que expresamente se permiten estos desarrollos.

c. En la unidad parcelaria se podrán establecer dos tipos de superficies:

1) Las que se constituyen como elementos de uso privativo (EUP) sobre el cual se configura el derecho singular y exclusivo de propiedad, susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como los espacios anejos que expresamente hayan sido señalados en el título de propiedad, aunque se hallen fuera de la superficie de la parcela de uso privativa.

2) Las que se constituyen como elementos de uso común (EUC) en régimen de copropiedad con los demás propietarios de las parcelas privativas y las viviendas en ellas ejecutadas, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

d. En el supuesto que se proceda a establecer elementos de uso privativo (EUP) y elementos de uso común (EUC), dentro de la unidad parcelaria, éstos deberán respetar las siguientes condiciones:

1) La superficie suelo (m²s) de los elementos de uso privativo (EUP) no será inferior al 70% de la superficie exigida a la parcela mínima de la zona de ordenación que en su caso corresponda. Dichos elementos deberán estar vin

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación

Levantamiento de Suspensión y Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Tegui se, publicado el 25/09/2017 en el BOC 185/17 y el 10/11/2017 en el BOP 135/17

Denominación de la zona de uso: RE-ViUf-14: Residencial vivienda unifamiliar (A-500)

USO PRINCIPAL:

3.1.2 : Residencial > Uso vivienda > Vivienda unifamiliar

Observaciones - En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.

En la modalidad de vivienda unifamiliar pareada, exclusivamente serán autorizables en el núcleo de Tahíche, pudiendo situarse las viviendas en la misma unidad parcelaria o en dos parcelas independientes compartiendo un lindero.

Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahíche, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

Otras determinaciones:

Situaciones legales. Aplicación y régimen : : Observaciones - 1 Este artículo ha sido redactado de acuerdo a los contenidos del artículo segundo de la Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del TRLOTENC'00 mediante el cual se introduce un nuevo artículo 44 bis al TRLOTENC'00, referente a los efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

Toda inconcreción, defecto o carencia del presente Plan a este respecto, se resolverá de acuerdo a las determinaciones y criterios del referido artículo 44 bis, y en su caso a la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

2 Así, las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor del presente PGO, o en su caso de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de planeamiento insular o territorial, resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

a. Situación legal de consolidación.

1) En esta situación quedarán todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

por motivos de legalidad sobrevenida, y en particular el presente PGO, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación. 2) A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

3) De la misma manera, se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación.

b. Situación legal de fuera de ordenación:

1) Con carácter general, se aplicará esta situación a todas las instalaciones construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del TRLOTENc00.

2) En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto por el TRLOTENc00.

3 Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos y actividades preexistentes que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones del presente PGO, o en su caso el planeamiento insular adaptado, por disponer éstas en su lugar de implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotacionales así como equipamientos públicos.

4 En función de las situaciones legales será de aplicación los siguientes regímenes:

a. Régimen situación legal de consolidación:

1) Se admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del PGO.

2) Respecto al uso, se admitirá con carácter general las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

3) La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente. conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

4) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño, o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

5) En particular, el PGO admite:

a) Respecto al uso: se admiten todos aquellos que expresamente no sean considerados como prohibidos o incompatibles por el PGO, en el ámbito, zona de ordenación o parcela con independencia de la clase y categoría de suelo que le corresponda.

b) Respecto a las obras: se admiten todas aquellas que tengan la consideración de conservación y acondicionamiento, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.

b. Régimen situación legal de fuera de ordenación:

1) Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en esta situación al derivar de infracciones urbanísticas contra las que, por transcurso de los plazos legalmente establecidos, no cabe reacción administrativa o judicial de ningún tipo para instar el restablecimiento de la legalidad, sólo podrán realizar las obras de reparación y conservación que sean absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.

4) A los usos y actividades económicas preexistentes que, careciendo de título administrativo habilitante previo, no fuesen legalizables al amparo del PGO, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.

5 Cuando la situación legal de consolidación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, uso o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicable el régimen previsto en el apartado 3.a.1) y 2) del presente artículo con las siguientes matizaciones:

a. Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el período que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el PGO.

b. No se admitirá ningún cambio de uso.

c. Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d. No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en el párrafo cuarto del apartado 3.a.4) del presente artículo.

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

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

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

#

Condiciones del régimen de usos : : Observaciones - En todo caso cada uno de los usos pormenorizados con independencia de sus categorías, deberán respetar las condiciones y determinaciones que con carácter general se establecen para cada uno de ellos, salvo limitaciones y restricciones establecidas en la presente Normativa para cada una de las zonas de ordenación o parcela.

Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en "Situaciones legales. Aplicación y régimen"

Para aquellas parcelas y edificaciones situadas dentro del ámbito remitido a Plan Especial del casco Histórico de la Villa de Teguiise les será de aplicación transitoria este régimen de usos , hasta la entrada en vigor de dicho plan. Siempre que no se vean afectados los valores de los elementos protegido y su entorno #

USOS COMPATIBLES:

4.3.1 : Industrial y almacenamiento > Uso taller > Taller. categoría a

5.2.1 : Terciario > Uso oficina > Oficina. categoría a: despacho doméstico

8.2 : Infraestructuras > Uso infraestructuras y servicios urbanos

Observaciones - En todas sus categorías.

También se admite como uso vinculado.

USOS ALTERNATIVOS:

4.1.1 : Industrial y almacenamiento > Uso industria > Industria. categoría a

Observaciones - Y uso Tolerado. Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

4.1.2 : Industrial y almacenamiento > Uso industria > Industria. categoría b

Observaciones - Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

También se admite el uso tolerado.

4.2.1 : Industrial y almacenamiento > Uso almacén > Almacén. categoría a

Observaciones - Y uso Tolerado. Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

4.3.2 : Industrial y almacenamiento > Uso taller > Taller. categoría b

Observaciones - Y uso Tolerado. Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

5.1.1 : Terciario > Uso comercial > Comercial. categoría a

Observaciones - Cuando el local no supere los quinientos metros cuadrados de superficie de venta (500 m²), limitándose a las calles de principales actividad (clave CA), vías de penetración (VP) y Travesías (T), salvo distinta determinación del PGO para una concreta zona de ordenación o parcela. Se admite como uso tolerado para todas las calles.

5.1.2 : Terciario > Uso comercial > Comercial. categoría b

5.2.2 : Terciario > Uso oficina > Oficina. categoría b

Observaciones - Y uso Tolerado. Cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m²c).

5.3 : Terciario > Uso restauración y bares

Observaciones - Cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m²c). limitándose a las calles de principales actividad (clave CA), vías de penetración (VP) y Travesías (T), salvo distinta determinación del PGO para una concreta zona de ordenación o parcela.

Se admite como uso tolerado para todas las calles.

5.4.1 : Terciario > Uso ocio y recreo > Ocio y recreo. categoría a: sala de reunión

Observaciones - Y uso Tolerado. Cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m²c).

6.1.1.2 : Turístico > Uso alojamiento turístico > Establecimientos alojativos hoteleros > Hotel emblemático

6.1.1.3 : Turístico > Uso alojamiento turístico > Establecimientos alojativos hoteleros > Hotel urbano

Observaciones - En aquellos núcleos donde expresamente el Plan Insular lo permita, (cuadro resumen de la estructura territorial básica artículo 2.2.2.7 con carácter de directriz indicativa para graduar las tolerancias de usos), en los términos y condiciones definidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento o aquel que los sustituya.



CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 01/07/2024

7 : Comunitario

Observaciones - Y Tolerado. Todos los usos pormenorizados del uso comunitario

8.1.2.1 : Infraestructuras > Uso infraestructuras de movilidad y transporte > Aparcamientos > Aparcamiento

Observaciones - Tambien se admite como uso tolerado y vinculado.

8.1.4 : Infraestructuras > Uso infraestructuras de movilidad y transporte > Instalaciones de transporte público

USOS PROHIBIDOS:

4.1.3 : Industrial y almacenamiento > Uso industria > Industria. categoría c

4.1.4 : Industrial y almacenamiento > Uso industria > Industria. categoría d

4.2.2 : Industrial y almacenamiento > Uso almacén > Almacén. categoría b

4.2.3 : Industrial y almacenamiento > Uso almacén > Almacén. categoría c

4.3.3 : Industrial y almacenamiento > Uso taller > Taller. categoría c

5.1.3 : Terciario > Uso comercial > Comercial. categoría c

Observaciones - Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

5.1.4 : Terciario > Uso comercial > Comercial. categoría d

Observaciones - Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

5.2.3 : Terciario > Uso oficina > Oficina. categoría c

5.4.2 : Terciario > Uso ocio y recreo > Ocio y recreo. categoría b: sala de espectáculo

8.1.3 : Infraestructuras > Uso infraestructuras de movilidad y transporte > Estaciones de servicio

Usos globales

Estado de tramitación

Levantamiento de Suspensión y Aprobación Definitiva de Plan General de Ordenación de Tegui, publicado el 25/09/2017 en el BOC 185/17 y el 10/11/2017 en el BOP 135/17

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial