

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DEL PLENO DE LA COTMAC DE 29 DE OCTUBRE DE 2012

# NORMAS URBANÍSTICAS

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

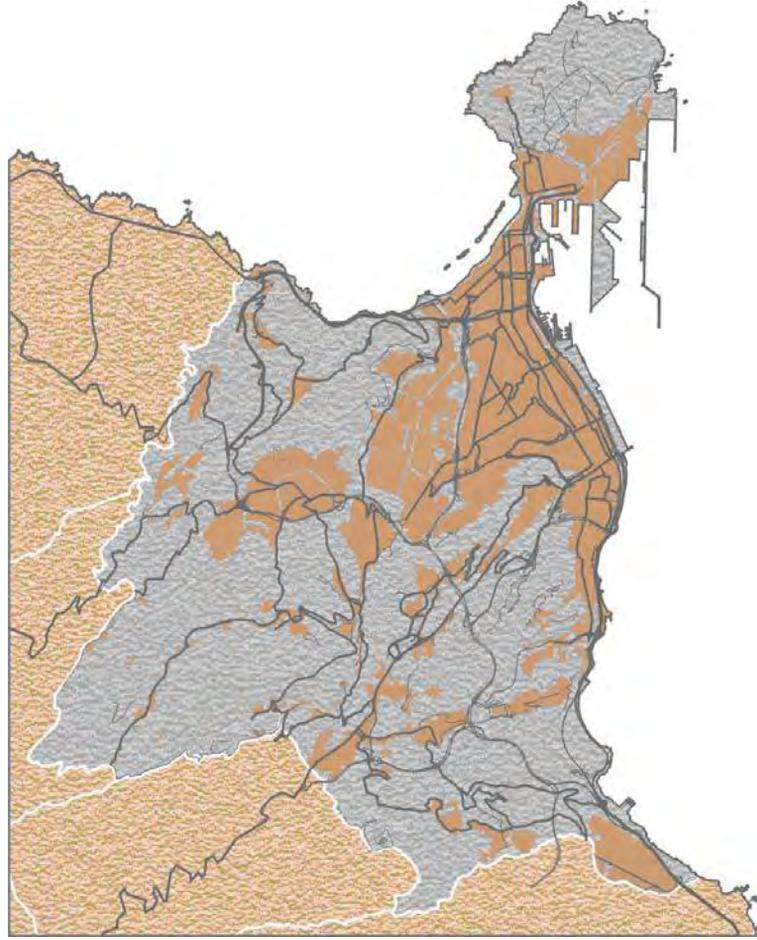


Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria



GEURSA





# INDICE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

<b>TÍTULO 1</b>	<b>NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo 1.1</b>	<b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL</b>	<b>1</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA:</b>	<b>Disposiciones Generales</b>	<b>1</b>
Artículo 1.1.1	Competencia	1
Artículo 1.1.2	Prioridad en el desarrollo	1
Artículo 1.1.3	Actuaciones de Transformación Urbanística	1
Artículo 1.1.4	Delimitación de Actuaciones de Dotación	2
Artículo 1.1.5	Instrumentos de actuación urbanística	3
<b>SECCIÓN SEGUNDA:</b>	<b>Instrumentos de Ordenación</b>	<b>4</b>
Artículo 1.1.6	Concepto	4
Artículo 1.1.7	Figuras de planeamiento	4
Artículo 1.1.8	Planes Parciales de Ordenación	4
Artículo 1.1.9	Contenido de los Planes Parciales de Ordenación	6
Artículo 1.1.10	Planes Especiales	6
Artículo 1.1.11	Contenido de los Planes Especiales	8
Artículo 1.1.12	Estudios de Detalle	9
Artículo 1.1.13	Ordenanzas Especiales	9
Artículo 1.1.14	Registro de bienes protegidos y de servidumbres	10
Artículo 1.1.15	Catálogos de planeamiento	10
<b>SECCIÓN TERCERA:</b>	<b>Instrumentos de gestión</b>	<b>10</b>
Artículo 1.1.16	Formas de gestión	10
Artículo 1.1.17	Unidades de Actuación	11
Artículo 1.1.18	Sistemas de ejecución	11
Artículo 1.1.19	Sistema de concierto	11
Artículo 1.1.20	Sistema de compensación	12
Artículo 1.1.21	Sistema de ejecución empresarial	12
Artículo 1.1.22	Sistema de cooperación	12
Artículo 1.1.23	Sistema de expropiación	13
Artículo 1.1.24	Sistema de ejecución forzosa	13
Artículo 1.1.25	Reparcelación	13
Artículo 1.1.26	Parcelaciones urbanísticas	14
<b>SECCIÓN CUARTA:</b>	<b>Instrumentos de ejecución</b>	<b>14</b>
Artículo 1.1.27	Clases de proyectos	14
Artículo 1.1.28	Condiciones generales de los proyectos técnicos	15
Artículo 1.1.29	Proyectos de Urbanización	15
Artículo 1.1.30	Contenido documental de los Proyectos de Urbanización	16
Artículo 1.1.31	Plazos de ejecución de las obras de urbanización	16
Artículo 1.1.32	Proyectos de Obras Ordinarias	16
Artículo 1.1.33	Proyectos de Edificación	17
Artículo 1.1.34	Plazos de ejecución de obras de edificación	17
Artículo 1.1.35	Clases de obras de edificación	17
Artículo 1.1.36	Obras en los edificios	17
Artículo 1.1.37	Obras de demolición y excavación	19



Artículo 1.1.38	Obras de nueva edificación.....	19
Artículo 1.1.39	Proyectos de Actividades.....	19
Artículo 1.1.40	Otras actuaciones urbanísticas.....	20
Artículo 1.1.41	Revisión del Programa de Actuación.....	21
Artículo 1.1.42	Recepción de urbanizaciones.....	21
Artículo 1.1.43	Condiciones para la edificación de la parcela.....	22
Artículo 1.1.44	Requisitos para la edificación y urbanización simultánea.....	22
<b>Capítulo 1.2</b>	<b>DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....</b>	<b>25</b>
Artículo 1.2.1	Destino de los terrenos y construcciones.....	25
Artículo 1.2.2	Contenido del deber de conservación.....	25
Artículo 1.2.3	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	26
Artículo 1.2.4	Destino provisional de los solares.....	27
Artículo 1.2.5	Deber de conservación del patrimonio.....	27
<b>Capítulo 1.3</b>	<b>DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS.....</b>	<b>28</b>
Artículo 1.3.1	La declaración de Ruina.....	28
Artículo 1.3.2	Supuestos de Ruina.....	28
Artículo 1.3.3	Efectos de la declaración de edificación ruinosa.....	29
Artículo 1.3.4	Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosa.....	29
<b>TÍTULO 2</b>	<b>NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....</b>	<b>30</b>
<b>Capítulo 2.1</b>	<b>OBJETO Y APLICACIÓN.....</b>	<b>30</b>
Artículo 2.1.1	Objeto.....	30
Artículo 2.1.2	Aplicación.....	30
<b>Capítulo 2.2</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....</b>	<b>31</b>
Artículo 2.2.1	Sistema de clasificación.....	31
Artículo 2.2.2	Clasificación de los usos según su naturaleza.....	31
Artículo 2.2.3	Clasificación de los usos según su calificación ambiental.....	32
Artículo 2.2.4	Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio.....	32
Artículo 2.2.5	Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.....	32
<b>Capítulo 2.3</b>	<b>USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>34</b>
Artículo 2.3.1	Definición y clases.....	34
Artículo 2.3.2	Aplicación.....	34
Artículo 2.3.3	Clase Vivienda.....	34
Artículo 2.3.4	Condiciones particulares de la clase Vivienda.....	36
Artículo 2.3.5	Clase Residencia Comunitaria.....	37
Artículo 2.3.6	Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria.....	37
<b>Capítulo 2.4</b>	<b>USO INDUSTRIAL.....</b>	<b>38</b>
Artículo 2.4.1	Definición y clases.....	38
Artículo 2.4.2	Aplicación.....	38
Artículo 2.4.3	Clase Industria.....	38
Artículo 2.4.4	Condiciones particulares de la clase Industria.....	39
Artículo 2.4.5	Clase Almacén y Comercio Mayorista.....	40
Artículo 2.4.6	Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista.....	41
Artículo 2.4.7	Clase Taller.....	42
Artículo 2.4.8	Condiciones particulares de la clase Taller.....	43



<b>Capítulo 2.5</b>	<b>USO ESPACIO LIBRE.....</b>	<b>45</b>
Artículo 2.5.1	Definición y categorías.....	45
Artículo 2.5.2	Aplicación.....	45
Artículo 2.5.3	Condiciones particulares del uso Espacio Libre .....	45
<b>Capítulo 2.6</b>	<b>USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>47</b>
Artículo 2.6.1	Definición y clases .....	47
Artículo 2.6.2	Aplicación.....	48
Artículo 2.6.3	Clase Servicios Comunitarios.....	48
Artículo 2.6.4	Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios .....	49
Artículo 2.6.5	Clase Servicios Públicos .....	50
Artículo 2.6.6	Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos.....	51
Artículo 2.6.7	Clase Terciario.....	51
Artículo 2.6.8	Condiciones particulares de la clase Terciario .....	54
Artículo 2.6.9	Clase Transporte y Comunicaciones .....	59
Artículo 2.6.10	Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones.....	59
<b>Capítulo 2.7</b>	<b>USO RED VIARIA.....</b>	<b>65</b>
Artículo 2.7.1	Definición y clases.....	65
Artículo 2.7.2	Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular.....	65
Artículo 2.7.3	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular .....	66
Artículo 2.7.4	Clase Red Viaria de Interés Local .....	68
Artículo 2.7.5	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local.....	68
Artículo 2.7.6	Clase Plataforma de Tránsito .....	69
Artículo 2.7.7	Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito.....	69
Artículo 2.7.8	Clase Zona Verde Viaria .....	71
Artículo 2.7.9	Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria .....	71
<b>TÍTULO 3</b>	<b>NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....</b>	<b>72</b>
<b>Capítulo 3.1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES .....</b>	<b>72</b>
Artículo 3.1.1	Aplicación.....	72
Artículo 3.1.2	Clases de condiciones .....	72
<b>Capítulo 3.2</b>	<b>CONDICIONES DE LA PARCELA.....</b>	<b>73</b>
Artículo 3.2.1	Relación entre parcela y edificación .....	73
Artículo 3.2.2	Parcela mínima .....	73
Artículo 3.2.3	Parcela máxima.....	73
Artículo 3.2.4	Parcela edificable .....	73
Artículo 3.2.5	Linderos .....	73
<b>Capítulo 3.3</b>	<b>CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....</b>	<b>74</b>
Artículo 3.3.1	Alineación de la edificación.....	74
Artículo 3.3.2	Alineación oficial, exterior o pública .....	74
Artículo 3.3.3	Plano de fachada.....	74
Artículo 3.3.4	Línea de edificación .....	74
Artículo 3.3.5	Retranqueo .....	74
Artículo 3.3.6	Fondo edificable .....	74
Artículo 3.3.7	Posición de la edificación en la parcela.....	75
<b>Capítulo 3.4</b>	<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA .....</b>	<b>76</b>
Artículo 3.4.1	Superficie ocupable .....	76



Artículo 3.4.2	Coficiente de ocupación .....	76
Artículo 3.4.3	Superficie ocupada .....	76
Artículo 3.4.4	Superficie libre .....	76
<b>Capítulo 3.5</b>	<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD .....</b>	<b>77</b>
Artículo 3.5.1	Edificabilidad .....	77
Artículo 3.5.2	Superficie edificable .....	77
Artículo 3.5.3	Índice de edificabilidad .....	77
Artículo 3.5.4	Clases de edificabilidad .....	77
Artículo 3.5.5	Superficie edificada total .....	78
Artículo 3.5.6	Definición de superficies .....	78
<b>Capítulo 3.6</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA .....</b>	<b>80</b>
Artículo 3.6.1	Rasante .....	80
Artículo 3.6.2	Clases de Rasantes .....	80
Artículo 3.6.3	Planta .....	80
Artículo 3.6.4	Cota de referencia .....	82
Artículo 3.6.5	Altura en unidades métricas .....	82
Artículo 3.6.6	Altura en número de plantas .....	83
Artículo 3.6.7	Altura máxima .....	83
Artículo 3.6.8	Altura mínima .....	83
Artículo 3.6.9	Altura de piso y altura libre .....	83
Artículo 3.6.10	Altura a intradós .....	83
Artículo 3.6.11	Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial .....	84
Artículo 3.6.12	Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial .....	84
Artículo 3.6.13	Construcciones permitidas por encima de altura máxima .....	84
<b>TÍTULO 4</b>	<b>NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>86</b>
<b>Capítulo 4.1</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE .....</b>	<b>87</b>
Artículo 4.1.1	Área .....	87
Artículo 4.1.2	Obras y actividades admisibles .....	87
Artículo 4.1.3	Aplicación .....	87
Artículo 4.1.4	Parámetros tipológicos .....	87
Artículo 4.1.5	Parámetros volumétricos .....	87
Artículo 4.1.6	Parámetros de uso .....	88
Artículo 4.1.7	Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141) .....	89
Artículo 4.1.8	Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina .....	89
Artículo 4.1.9	EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque .....	89
Artículo 4.1.10	Espacio Libre en Fincas Unidas .....	90
Artículo 4.1.11	EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama) .....	90
<b>Capítulo 4.2</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO .....</b>	<b>92</b>
Artículo 4.2.1	Área .....	92
Artículo 4.2.2	Obras y actividades admisibles .....	92
Artículo 4.2.3	Aplicación .....	92
Artículo 4.2.4	Parámetros tipológicos .....	92
Artículo 4.2.5	Parámetros volumétricos .....	92
Artículo 4.2.6	Parámetro de uso .....	92
Artículo 4.2.7	Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023) .....	93
Artículo 4.2.8	Centro de Formación del Profesorado y Colegio en la c/ Juana de Arco, nº1 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-031) .....	94



Artículo 4.2.9	Colegio Salesianos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-082) .....	95
Artículo 4.2.10	Escuela Oficial de Idiomas en la c/ Fernando Guanarteme, nº51 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-154) .....	96
Artículo 4.2.11	I.E.S. Franchy Roca (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-202) .....	97
Artículo 4.2.12	Casa Ramírez-C/ Juan de Juni, nº54 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-292) .....	98
<b>Capítulo 4.3</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO .....</b>	<b>99</b>
Artículo 4.3.1	Área .....	99
Artículo 4.3.2	Obras y actividades admisibles.....	99
Artículo 4.3.3	Aplicación.....	99
Artículo 4.3.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	99
Artículo 4.3.5	Parámetros de uso.....	100
Artículo 4.3.6	Clínica Santa Catalina (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-094).....	100
Artículo 4.3.7	Clínica del Carmen (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-138) .....	101
Artículo 4.3.8	Clínica San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-192).....	102
Artículo 4.3.9	Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-209) .....	102
Artículo 4.3.10	Casa Navarro Soler - Residencia Bandama (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-294) .....	103
<b>Capítulo 4.4</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES.....</b>	<b>104</b>
Artículo 4.4.1	Área .....	104
Artículo 4.4.2	Obras y actividades admisibles.....	104
Artículo 4.4.3	Aplicación.....	104
Artículo 4.4.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	104
Artículo 4.4.5	Parámetros de uso.....	104
Artículo 4.4.6	Villa Milagrosa y Colegio (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-248).....	105
Artículo 4.4.7	Escuela de Educación Especial en Las Rehoyas (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-250).....	106
Artículo 4.4.8	Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas.....	107
Artículo 4.4.9	Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas.....	107
<b>Capítulo 4.5</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO .....</b>	<b>108</b>
Artículo 4.5.1	Área .....	108
Artículo 4.5.2	Obras y actividades admisibles.....	108
Artículo 4.5.3	Aplicación.....	108
Artículo 4.5.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	108
Artículo 4.5.5	Parámetros de uso.....	109
<b>Capítulo 4.6</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL .....</b>	<b>110</b>
Artículo 4.6.1	Área .....	110
Artículo 4.6.2	Obras y actividades admisibles.....	110
Artículo 4.6.3	Aplicación.....	110
Artículo 4.6.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	110
Artículo 4.6.5	Parámetros de uso.....	111
Artículo 4.6.6	Casa del Turismo (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-188) .....	111
Artículo 4.6.7	Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189) .....	112
Artículo 4.6.8	Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205) .....	112
Artículo 4.6.9	Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210) .....	113
Artículo 4.6.10	Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235).....	113
Artículo 4.6.11	Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246) .....	114
Artículo 4.6.12	Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268) .....	115
Artículo 4.6.13	Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357) ..	115
Artículo 4.6.14	Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII, 30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113) .....	116



Artículo 4.6.15	Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149)	116
Artículo 4.6.16	Centro Cívico en Fincas Unidas	118
<b>Capítulo 4.7</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO</b>	<b>119</b>
Artículo 4.7.1	Área	119
Artículo 4.7.2	Obras y actividades admisibles	119
Artículo 4.7.3	Aplicación	119
Artículo 4.7.4	Parámetros tipológicos	119
Artículo 4.7.5	Parámetros volumétricos	119
Artículo 4.7.6	Parámetros de uso	120
Artículo 4.7.7	Parcela en la Vega de San José	120
Artículo 4.7.8	Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73	121
Artículo 4.7.9	Parcela colindante a la Ermita de San Roque	121
<b>Capítulo 4.8</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	<b>122</b>
Artículo 4.8.1	Área	122
Artículo 4.8.2	Obras y actividades admisibles	122
Artículo 4.8.3	Aplicación	122
Artículo 4.8.4	Parámetros tipológicos y volumétricos	122
Artículo 4.8.5	Parámetros de uso	122
Artículo 4.8.6	Parcela de la Delegación de Hacienda en la Avda. Marítima del Norte	123
Artículo 4.8.7	Parcela situada frente al Castillo de Mata	123
Artículo 4.8.8	Parcelas situadas en la calle Real de San Roque	124
<b>Capítulo 4.9</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>125</b>
Artículo 4.9.1	Área	125
Artículo 4.9.2	Obras y actividades admisibles	125
Artículo 4.9.3	Aplicación	125
Artículo 4.9.4	Parámetros de uso	125
Artículo 4.9.5	Categoría Seguridad y Protección	125
Artículo 4.9.6	Parcela IV-5 del Plan Parcial de la Vega de San José, en calle Alicante 22	126
Artículo 4.9.7	Parcela en calle Córdoba / Eufemiano Jurado en la Vega de San José para Parque de Bomberos	126
Artículo 4.9.8	Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones	127
Artículo 4.9.9	Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos	127
Artículo 4.9.10	Categoría Abastecimiento Alimentario	127
Artículo 4.9.11	Categoría Servicios Funerarios	128
Artículo 4.9.12	Categoría Infraestructuras	128
Artículo 4.9.13	Categoría Transporte Público	129
Artículo 4.9.14	Comisaría de Policía en Siete Palmas (c/Lomo San Lázaro)	130
Artículo 4.9.15	Parque Municipal de Educación Vial en la calle Córdoba (Vega de San José)	131
<b>Capítulo 4.10</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL</b>	<b>132</b>
Artículo 4.10.1	Área	132
Artículo 4.10.2	Obras y actividades admisibles	132
Artículo 4.10.3	Aplicación	132
Artículo 4.10.4	Parámetros de uso	132
<b>Capítulo 4.11</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL</b>	<b>133</b>
Artículo 4.11.1	Área	133
Artículo 4.11.2	Obras y actividades admisibles	133
Artículo 4.11.3	Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de La Plata	133
Artículo 4.11.4	Aplicación	133
Artículo 4.11.5	Parámetros de uso	133



Artículo 4.11.6	Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A .....	134
Artículo 4.11.7	Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó.....	135
Artículo 4.11.8	El Batán. Parcela P27 .....	135
Artículo 4.11.9	Ladera Alta. Parcela CA-1 .....	135
Artículo 4.11.10	Santa Margarita.....	136
Artículo 4.11.11	Jinámar. Parcela 980-2 .....	136
Artículo 4.11.12	La Cazuela (UA-39) .....	137
Artículo 4.11.13	Parque Comercial y Recreativo de Jinámar .....	137
Artículo 4.11.14	La Puntilla. Calle Caleta.....	138
Artículo 4.11.15	Centro Comercial "Las Arenas".....	138
Artículo 4.11.16	Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero .....	139
Artículo 4.11.17	Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I.....	141
Artículo 4.11.18	Urbanización Díaz Casanova. Parcela A .....	141
Artículo 4.11.19	Mercado Municipal de Altavista .....	141
Artículo 4.11.20	Almatriche. Parcelas 2 y 8 .....	142
Artículo 4.11.21	Canódromo. Parcela 2.....	144
Artículo 4.11.22	Canódromo. Parcela 5.....	145
Artículo 4.11.23	Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 .....	147
Artículo 4.11.24	Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor.....	150
Artículo 4.11.25	Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I).....	150

**Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS .....** 151

Artículo 4.12.1	Área .....	151
Artículo 4.12.2	Obras y actividades admisibles.....	151
Artículo 4.12.3	Aplicación.....	151
Artículo 4.12.4	Parámetros de uso en edificaciones existentes.....	151
Artículo 4.12.5	Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia .....	151
Artículo 4.12.6	Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas" .....	152
Artículo 4.12.7	Edificio de la Cooperativa de Taxistas.....	152
Artículo 4.12.8	Edificios de oficinas en Profesor Agustín Millares Carló, 12, y esquina Pasaje Jesús Bombín Quintana. ....	153
Artículo 4.12.9	Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.....	153

**Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES.....** 154

Artículo 4.13.1	Área .....	154
Artículo 4.13.2	Obras y actividades admisibles.....	154
Artículo 4.13.3	Aplicación.....	154
Artículo 4.13.4	Parámetros tipológicos y volumétricos .....	154
Artículo 4.13.5	Parámetros de uso.....	154

**Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO .....** 155

Artículo 4.14.1	Área .....	155
Artículo 4.14.2	Obras y actividades admisibles.....	155
Artículo 4.14.3	Aplicación.....	155
Artículo 4.14.4	Parámetros volumétricos .....	155
Artículo 4.14.5	Parámetros de uso.....	155
Artículo 4.14.6	Parcela en la calle Manuel de Falla (La Paterna. UA-20) .....	156
Artículo 4.14.7	Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán).....	156
Artículo 4.14.8	Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata).....	156
Artículo 4.14.9	Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta).....	156
Artículo 4.14.10	Parcela 302 de la Avda. Marítima del Norte. (Luis Doreste Silva, 6).....	157
Artículo 4.14.11	Parcela entre las calles Olof Palme, Thomas A. Edison y León Tolstoi .....	157
Artículo 4.14.12	Parcela en la calle Thomas A. Edison, 8 esquina a calle Rafael Almeida, 10 .....	158



Artículo 4.14.13	Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña.....	158
<b>Capítulo 4.15</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO .....</b>	<b>159</b>
Artículo 4.15.1	Área .....	159
Artículo 4.15.2	Obras y actividades admisibles.....	159
Artículo 4.15.3	Aplicación.....	159
Artículo 4.15.4	Parámetros volumétricos .....	159
Artículo 4.15.5	Parámetros de uso.....	159
Artículo 4.15.6	Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6.....	160
<b>TÍTULO 5</b>	<b>NORMAS ZONALES .....</b>	<b>161</b>
<b>Capítulo 5.1</b>	<b>NORMA ZONAL B.....</b>	<b>162</b>
Artículo 5.1.1	Área .....	162
Artículo 5.1.2	Obras y actividades admisibles.....	162
Artículo 5.1.3	Aplicación.....	162
Parámetros Tipológicos .....		162
Artículo 5.1.4	Condiciones de las parcelas.....	162
Artículo 5.1.5	Posición de la edificación en la parcela .....	162
Artículo 5.1.6	Número de viviendas por parcela .....	163
Parámetros Volumétricos .....		163
Artículo 5.1.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	163
Artículo 5.1.8	Condiciones de altura .....	163
Artículo 5.1.9	Medición de altura para edificaciones en ladera.....	163
Parámetros Compositivos.....		165
Artículo 5.1.10	Condiciones de composición y forma.....	165
Artículo 5.1.11	Materiales de fachada .....	166
Parámetros de Uso.....		166
Artículo 5.1.12	Compatibilidad y localización de los usos.....	166
<b>Capítulo 5.2</b>	<b>NORMA ZONAL Bt.....</b>	<b>168</b>
Artículo 5.2.1	Área .....	168
Artículo 5.2.2	Obras y actividades admisibles.....	168
Artículo 5.2.3	Aplicación.....	168
Parámetros Tipológicos .....		168
Artículo 5.2.4	Condiciones de las parcelas.....	168
Artículo 5.2.5	Posición de la edificación en la parcela .....	168
Artículo 5.2.6	Número de viviendas por parcela .....	169
Parámetros Volumétricos .....		169
Artículo 5.2.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	169
Artículo 5.2.8	Condiciones de altura .....	169
Parámetros Compositivos.....		169
Artículo 5.2.9	Condiciones de composición y forma.....	169
Artículo 5.2.10	Materiales de fachada .....	170



Parámetros de Uso.....	170
Artículo 5.2.11    Compatibilidad y localización de los usos.....	170
<b>Capítulo 5.3    NORMA ZONAL P.....</b>	<b>172</b>
Artículo 5.3.1    Área.....	172
Artículo 5.3.2    Obras y actividades admisibles.....	172
Artículo 5.3.3    Aplicación.....	172
Parámetros Tipológicos.....	172
Artículo 5.3.4    Condiciones de las parcelas.....	172
Artículo 5.3.5    Posición de la edificación en la parcela.....	172
Artículo 5.3.6    Número de viviendas por parcela.....	172
Parámetros Volumétricos.....	173
Artículo 5.3.7    Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	173
Artículo 5.3.8    Condiciones de altura.....	173
Parámetros Compositivos.....	173
Artículo 5.3.9    Condiciones de composición y forma.....	173
Artículo 5.3.10   Materiales de fachada.....	174
Parámetros de Uso.....	174
Artículo 5.3.11   Compatibilidad y localización de los usos.....	174
<b>Capítulo 5.4    NORMA ZONAL D.....</b>	<b>176</b>
Artículo 5.4.1    Área.....	176
Artículo 5.4.2    Obras y actividades admisibles.....	176
Artículo 5.4.3    Aplicación.....	176
Parámetros Tipológicos.....	176
Artículo 5.4.4    Condiciones de las parcelas.....	176
Artículo 5.4.5    Posición de la edificación en la parcela.....	177
Artículo 5.4.6    Número de viviendas por parcela.....	178
Parámetros Volumétricos.....	178
Artículo 5.4.7    Condiciones de ocupación.....	178
Artículo 5.4.8    Condiciones de edificabilidad.....	179
Artículo 5.4.9    Condiciones de altura.....	179
Artículo 5.4.10   Condiciones de altura para edificaciones en ladera.....	179
Parámetros Compositivos.....	181
Artículo 5.4.11   Condiciones de composición y forma.....	181
Artículo 5.4.12   Espacios libres de parcela.....	181
Parámetros de Uso.....	181
Artículo 5.4.13   Compatibilidad y localización de los usos.....	181
<b>Capítulo 5.5    NORMA ZONAL Dh.....</b>	<b>183</b>
Artículo 5.5.1    Área.....	183
Artículo 5.5.2    Obras y actividades admisibles.....	183
Artículo 5.5.3    Aplicación.....	183



Parámetros Tipológicos .....	183
Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas.....	183
Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela .....	183
Artículo 5.5.6 Número de viviendas por parcela .....	184
Parámetros Volumétricos .....	184
Artículo 5.5.7 Condiciones de ocupación.....	184
Artículo 5.5.8 Condiciones de edificabilidad.....	184
Artículo 5.5.9 Condiciones de altura .....	184
Artículo 5.5.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera .....	184
Parámetros Compositivos.....	186
Artículo 5.5.11 Condiciones de composición y forma.....	186
Artículo 5.5.12 Espacios libres de parcela .....	186
Parámetros de Uso.....	186
Artículo 5.5.13 Compatibilidad y localización de los usos.....	186
<b>Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca .....</b>	<b>187</b>
Artículo 5.6.1 Área .....	187
Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles.....	187
Artículo 5.6.3 Aplicación.....	187
Parámetros Tipológicos .....	187
Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas.....	187
Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela .....	187
Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela .....	189
Parámetros Volumétricos .....	189
Artículo 5.6.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	189
Artículo 5.6.8 Condiciones de altura .....	189
Parámetros compositivos .....	189
Artículo 5.6.9 Condiciones de composición y forma.....	189
Artículo 5.6.10 Espacios libres de parcela .....	190
Parámetros de Uso.....	190
Artículo 5.6.11 Compatibilidad y localización de los usos.....	190
<b>Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct.....</b>	<b>191</b>
Artículo 5.7.1 Área .....	191
Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles.....	191
Artículo 5.7.3 Aplicación.....	191
Parámetros Tipológicos .....	191
Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas.....	191
Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela .....	191
Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela .....	192
Parámetros Volumétricos .....	192
Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	192
Artículo 5.7.8 Condiciones de altura .....	192



Artículo 5.7.9	Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico .....	192
Parámetros Compositivos.....		192
Artículo 5.7.10	Condiciones de composición y forma.....	192
Artículo 5.7.11	Materiales de fachada .....	193
Parámetros de Uso.....		193
Artículo 5.7.12	Compatibilidad y localización de los usos .....	193
<b>Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M .....</b>		<b>194</b>
Artículo 5.8.1	Área .....	194
Artículo 5.8.2	Obras y actividades admisibles.....	194
Artículo 5.8.3	Aplicación.....	194
Parámetros Tipológicos .....		194
Artículo 5.8.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	194
Artículo 5.8.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	195
Artículo 5.8.6	Posición de la edificación en la parcela .....	195
Parámetros Volumétricos .....		196
Artículo 5.8.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	196
Artículo 5.8.8	Condiciones de altura .....	196
Parámetros Compositivos.....		198
Artículo 5.8.9	Condiciones de composición y forma.....	198
Artículo 5.8.10	Materiales de fachada .....	199
Parámetros de Uso.....		200
Artículo 5.8.11	Compatibilidad y localización de los usos .....	200
<b>Capítulo 5.9 NORMA ZONAL Mr .....</b>		<b>203</b>
Artículo 5.9.1	Área .....	203
Artículo 5.9.2	Obras y actividades admisibles.....	203
Artículo 5.9.3	Aplicación.....	203
Parámetros Tipológicos .....		203
Artículo 5.9.4	Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta .....	203
Artículo 5.9.5	Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación .....	204
Artículo 5.9.6	Posición de la edificación en la parcela .....	204
Parámetros Volumétricos .....		205
Artículo 5.9.7	Condiciones de ocupación y edificabilidad.....	205
Artículo 5.9.8	Condiciones de altura .....	205
Parámetros Compositivos.....		205
Artículo 5.9.9	Condiciones de composición y forma.....	205
Artículo 5.9.10	Materiales de fachada .....	206
Parámetros de Uso.....		206
Artículo 5.9.11	Compatibilidad y localización de los usos.....	206



<b>Capítulo 5.10 NORMA ZONAL H</b> .....	219
Artículo 5.10.1 Área .....	219
Artículo 5.10.2 Obras y actividades admisibles.....	219
Artículo 5.10.3 Aplicación.....	219
Parámetros Tipológicos .....	219
Artículo 5.10.4 Condiciones de las parcelas.....	219
Artículo 5.10.5 Posición de la edificación en la parcela .....	219
Parámetros Volumétricos .....	220
Artículo 5.10.6 Condiciones de ocupación.....	220
Artículo 5.10.7 Condiciones de edificabilidad.....	220
Artículo 5.10.8 Condiciones de altura .....	220
Parámetros Compositivos.....	220
Artículo 5.10.9 Condiciones de composición y forma.....	220
Artículo 5.10.10 Espacios libres de parcela .....	221
Parámetros de Uso.....	221
Artículo 5.10.11 Compatibilidad y localización de los usos .....	221
<b>Capítulo 5.11 NORMA ZONAL A</b> .....	223
Artículo 5.11.1 Área .....	223
Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles.....	223
Artículo 5.11.3 Aplicación.....	223
Parámetros Tipológicos y Volumétricos .....	223
Artículo 5.11.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación .....	223
Parámetros Compositivos.....	224
Artículo 5.11.5 Condiciones de composición y forma.....	224
Artículo 5.11.6 Materiales de fachada .....	224
Artículo 5.11.7 Espacios libres de parcela .....	224
Parámetros de Uso.....	224
Artículo 5.11.8 Compatibilidad y localización de los usos.....	224
<b>Capítulo 5.12 NORMA ZONAL S</b> .....	226
Artículo 5.12.1 Área .....	226
Artículo 5.12.2 Obras y actividades admisibles.....	226
Artículo 5.12.3 Aplicación.....	226
Parámetros Tipológicos y Volumétricos .....	226
Artículo 5.12.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta .....	226
Artículo 5.12.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación .....	227
Parámetros Compositivos.....	227
Artículo 5.12.6 Condiciones de composición y forma.....	227
Artículo 5.12.7 Materiales de fachada .....	227



Parámetros de Uso.....	227
Artículo 5.12.8    Compatibilidad y localización de los usos.....	227
<b>Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E.....</b>	<b>230</b>
Artículo 5.13.1    Área.....	230
Artículo 5.13.2    Obras y actividades admisibles.....	230
Artículo 5.13.3    Aplicación.....	230
Artículo 5.13.4    Compatibilidad y localización de los usos.....	230
Artículo 5.13.5    E <sub>01</sub> - Barranquillo Don Zoilo.....	232
Artículo 5.13.6    E <sub>02</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann.....	234
Artículo 5.13.7    E <sub>03</sub> - Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas.....	235
Artículo 5.13.8    E <sub>04</sub> - La Cornisa de San Antonio.....	238
Artículo 5.13.9    E <sub>05</sub> - Hostelería -Torre 5.....	240
Artículo 5.13.10    E <sub>06</sub> - El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial.....	240
Artículo 5.13.11    E <sub>07</sub> - El Batán-Parcela 38.....	241
Artículo 5.13.12    E <sub>08</sub> - El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76.....	241
Artículo 5.13.13    E <sub>09</sub> - El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74.....	242
Artículo 5.13.14    E <sub>11</sub> - Vega de San José-Parcela Norte.....	245
Artículo 5.13.15    E <sub>12</sub> - Vega de San José-Parcela Sur.....	245
Artículo 5.13.16    E <sub>13</sub> - Valle de Jinámar-Rambla.....	247
Artículo 5.13.17    E <sub>14</sub> - Valle de Jinámar-Colegio Europa.....	247
Artículo 5.13.18    E <sub>15</sub> - Valle de Jinámar-Mirador del Valle.....	248
Artículo 5.13.19    E <sub>16</sub> - Casablanca III-Parcela 25.....	250
Artículo 5.13.20    E <sub>17</sub> - Cuesta Blanca-Hoya Andrea.....	252
Artículo 5.13.21    E <sub>18</sub> - Siete Palmas-Parcelas 31 y 41.....	254
Artículo 5.13.22    E <sub>19</sub> - Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57.....	254
Artículo 5.13.23    E <sub>20</sub> - Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes.....	257
Artículo 5.13.24    E <sub>21</sub> - Las Torres-Parcelas 1 y 4.....	259
Artículo 5.13.25    E <sub>22</sub> - Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52.....	260
Artículo 5.13.26    E <sub>23</sub> - Las Torres-Parcela 13.2.....	261
Artículo 5.13.27    E <sub>24</sub> - Las Torres-Parcelas 40 y 47.....	261
Artículo 5.13.28    E <sub>25</sub> - Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36.....	263
Artículo 5.13.29    E <sub>26</sub> - Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B.....	263
Artículo 5.13.30    E <sub>27</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C.....	266
Artículo 5.13.31    E <sub>28</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A.....	267
Artículo 5.13.32    E <sub>29</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B.....	268
Artículo 5.13.33    E <sub>30</sub> - Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B.....	268
Artículo 5.13.34    E <sub>31</sub> - Almatriche-Parcela 23.....	271
Artículo 5.13.35    E <sub>32</sub> - Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo.....	273
Artículo 5.13.36    E <sub>33</sub> - Cruz del Ovejero-Parcela 8.....	273
Artículo 5.13.37    E <sub>34</sub> - Parcela en la calle Venegas.....	275
Artículo 5.13.38    E <sub>35</sub> - Los Nidillos. Parcelas 1-9.....	275
Artículo 5.13.39    E <sub>36</sub> - Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala).....	278
Artículo 5.13.40    E <sub>37</sub> - Canódromo- Parcela 4.....	279
Artículo 5.13.41    E <sub>38</sub> - Parcela 15 - Paseo de la Cornisa.....	282
Artículo 5.13.42    E <sub>40</sub> - Los Tarahales.....	282
Artículo 5.13.43    E <sub>42</sub> - Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.....	283
Artículo 5.13.44    E <sub>45</sub> - Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV".....	284
Artículo 5.13.45    E <sub>46</sub> - Carretera de Chile - Sur.....	285
Artículo 5.13.46    E <sub>47</sub> - Carretera de Chile - Norte.....	285
Artículo 5.13.47    E <sub>48</sub> - La Minilla-Parcela 23.....	289



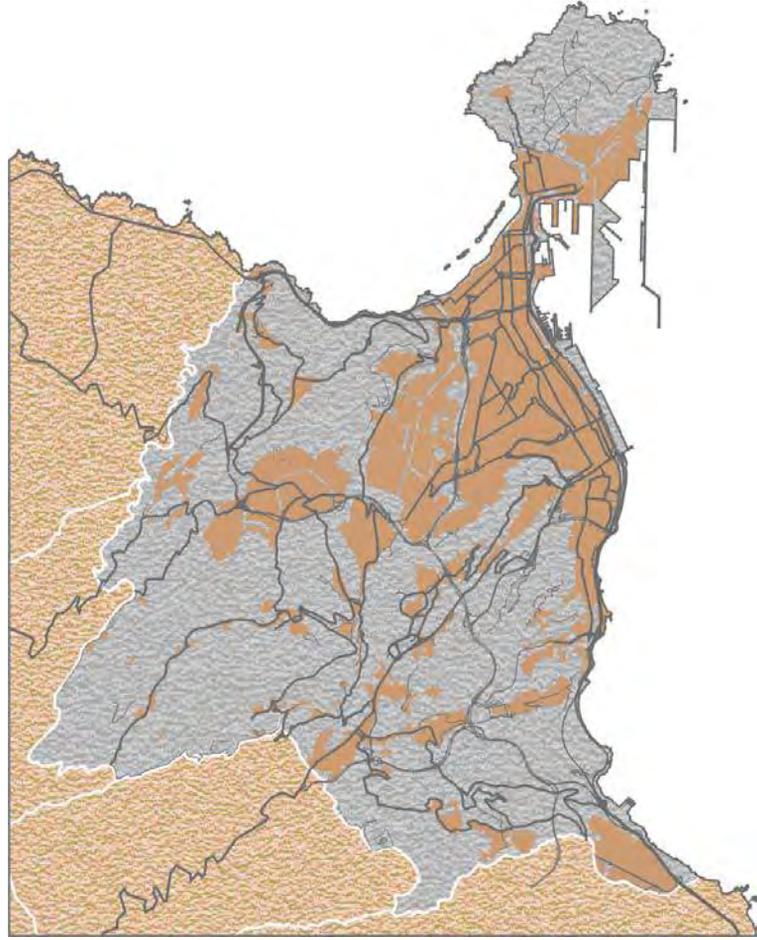
<b>Capítulo 5.14 NORMA ZONAL Vp</b> .....	293
Artículo 5.14.1 Área .....	293
Artículo 5.14.2 Obras y actividades admisibles .....	293
Artículo 5.14.3 Aplicación .....	293
Artículo 5.14.4 Vp <sub>01</sub> . Casablanca III .....	293
Artículo 5.14.5 Vp <sub>02</sub> . Lomo Apolinario .....	294
Artículo 5.14.6 Vp <sub>03</sub> . Pepe Gonçalvez. Norte .....	295
Artículo 5.14.7 Vp <sub>04</sub> . Pepe Gonçalvez. Sur .....	296
Artículo 5.14.8 Vp <sub>06</sub> . Doctor Chiscano .....	297
Artículo 5.14.9 Vp <sub>09</sub> . El Secadero .....	298
Artículo 5.14.10 Vp <sub>10</sub> . San Nicolás .....	298
Artículo 5.14.11 Vp <sub>11</sub> . La Feria .....	299
<b>Capítulo 5.15 NORMA ZONAL I</b> .....	301
Artículo 5.15.1 Área .....	301
Artículo 5.15.2 Obras y actividades admisibles .....	301
Artículo 5.15.3 Aplicación .....	301
<b>Parámetros Tipológicos</b> .....	301
Artículo 5.15.4 Condiciones de las parcelas .....	301
Artículo 5.15.5 Posición de la edificación en la parcela .....	301
<b>Parámetros Volumétricos</b> .....	302
Artículo 5.15.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad .....	302
Artículo 5.15.7 Condiciones de altura .....	303
Artículo 5.15.8 Medición de altura para edificaciones en ladera .....	303
<b>Parámetros Compositivos</b> .....	304
Artículo 5.15.9 Condiciones de composición y forma .....	304
<b>Parámetros de Uso</b> .....	305
Artículo 5.15.10 Compatibilidad y localización de los usos .....	305
<b>TÍTULO 6 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b> .....	308
<b>Capítulo 6.1 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b> .....	308
Artículo 6.1.1 Definición de usos según su permisividad .....	308
Artículo 6.1.2 Condiciones generales para la edificación en suelo rústico .....	310
Artículo 6.1.3 Condiciones específicas para la defensa, mejora del medio natural y el paisaje .....	319
Artículo 6.1.4 Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural .....	323
Artículo 6.1.5 Condiciones específicas para los usos y edificaciones agrícolas .....	325
Artículo 6.1.6 Condiciones específicas para los usos y edificaciones ganaderas .....	329
Artículo 6.1.7 Condiciones específicas para la caza y la pesca .....	332
Artículo 6.1.8 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas .....	333
Artículo 6.1.9 Condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera .....	334
Artículo 6.1.10 Condiciones específicas para las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre .....	335
Artículo 6.1.11 Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos .....	340
Artículo 6.1.12 Condiciones específicas para las infraestructuras .....	343
Artículo 6.1.13 Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial .....	348
Artículo 6.1.14 Condiciones para las edificaciones industriales y comerciales .....	350
Artículo 6.1.15 Condiciones específicas para los movimientos de tierra .....	351
Artículo 6.1.16 Condiciones específicas para los cierres de finca .....	352



<b>Capítulo 6.2</b>	<b>RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>354</b>
Artículo 6.2.1	Actuaciones de interés general en suelo rústico.....	354
Artículo 6.2.2	Condiciones para las actuaciones de dotación y equipamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.....	354
Artículo 6.2.3	Condiciones para los Equipamientos Estructurantes en suelo rústico.....	355
Artículo 6.2.4	Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial.....	356
<b>TÍTULO 7</b>	<b>NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.....</b>	<b>361</b>
<b>Capítulo 7.1</b>	<b>NORMA Ra 1 .....</b>	<b>362</b>
Artículo 7.1.1	Área .....	362
Artículo 7.1.2	Obras y actividades admisibles.....	362
Artículo 7.1.3	Aplicación.....	362
Artículo 7.1.4	Condiciones de posición y volumen .....	362
Artículo 7.1.5	Condiciones de uso.....	363
<b>Capítulo 7.2</b>	<b>NORMA Ra 2 .....</b>	<b>364</b>
Artículo 7.2.1	Área .....	364
Artículo 7.2.2	Obras y actividades admisibles.....	364
Artículo 7.2.3	Aplicación.....	364
Artículo 7.2.4	Condiciones de posición y volumen .....	364
Artículo 7.2.5	Condiciones de uso.....	365
<b>Capítulo 7.3</b>	<b>NORMA Ra 3 .....</b>	<b>366</b>
Artículo 7.3.1	Área .....	366
Artículo 7.3.2	Obras y actividades admisibles.....	366
Artículo 7.3.3	Aplicación.....	366
Artículo 7.3.4	Condiciones de posición y volumen .....	366
Artículo 7.3.5	Condiciones de uso.....	367
<b>Capítulo 7.4</b>	<b>NORMA Rb .....</b>	<b>368</b>
Artículo 7.4.1	Área .....	368
Artículo 7.4.2	Obras y actividades admisibles.....	368
Artículo 7.4.3	Aplicación.....	368
Artículo 7.4.4	Condiciones de posición y volumen .....	368
Artículo 7.4.5	Condiciones de uso.....	369
<b>Capítulo 7.5</b>	<b>NORMA DT .....</b>	<b>370</b>
Artículo 7.5.1	Área .....	370
Artículo 7.5.2	Obras y actividades admisibles.....	370
Artículo 7.5.3	Aplicación.....	370
Artículo 7.5.4	Condiciones específicas.....	370
<b>Capítulo 7.6</b>	<b>NORMA ZL.....</b>	<b>372</b>
Artículo 7.6.1	Área .....	372
Artículo 7.6.2	Obras y actividades admisibles.....	372
Artículo 7.6.3	Aplicación.....	372
Artículo 7.6.4	Condiciones específicas.....	372
<b>TÍTULO 8</b>	<b>NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS.....</b>	<b>373</b>
<b>Capítulo 8.1</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>373</b>



Artículo 8.1.1	Definición .....	373
Artículo 8.1.2	Régimen urbanístico .....	374
Artículo 8.1.3	Interpretación y modificación del planeamiento .....	375
<b>Capítulo 8.2</b>	<b>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) .....</b>	<b>376</b>
Artículo 8.2.1	Contenido de las fichas API.....	376
Artículo 8.2.2	Relación de áreas API.....	376
<b>Capítulo 8.3</b>	<b>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) .....</b>	<b>377</b>
Artículo 8.3.1	Contenido de las fichas APR .....	377
Artículo 8.3.2	Relación de áreas APR.....	377
<b>Capítulo 8.4</b>	<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO) .....</b>	<b>378</b>
Artículo 8.4.1	Contenido de las fichas UZO.....	378
Artículo 8.4.2	Relación de áreas UZO .....	378
<b>Capítulo 8.5</b>	<b>SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI).....</b>	<b>379</b>
Artículo 8.5.1	Contenido de las fichas UZI.....	379
Artículo 8.5.2	Relación de áreas UZI .....	379
<b>Capítulo 8.6</b>	<b>SUELO URBANIZABLE REMITIDO (UZR) .....</b>	<b>381</b>
Artículo 8.6.1	Contenido de las fichas UZR.....	381
Artículo 8.6.2	Relación de áreas UZR.....	381
<b>Capítulo 8.7</b>	<b>SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD).....</b>	<b>382</b>
Artículo 8.7.1	Áreas UZD .....	382
Artículo 8.7.2	Relación de áreas UZD .....	382
<b>Capítulo 8.8</b>	<b>ESTUDIOS DE DETALLE (DET).....</b>	<b>383</b>
Artículo 8.8.1	Contenido de las fichas DET.....	383
Artículo 8.8.2	Relación de áreas DET .....	383
<b>Capítulo 8.9</b>	<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) .....</b>	<b>385</b>
Artículo 8.9.1	Contenido de las fichas UA .....	385
Artículo 8.9.2	Relación de áreas UA.....	386
<b>Capítulo 8.10</b>	<b>ACTUACIONES DE DOTACIÓN (AD) .....</b>	<b>390</b>
Artículo 8.10.1	Contenido de las fichas AD .....	390
Artículo 8.10.2	Relación de áreas AD.....	390
<b>Capítulo 8.11</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (SG).....</b>	<b>392</b>
Artículo 8.11.1	Contenido de las fichas SG .....	392
Artículo 8.11.2	Relación de áreas SG.....	393
<b>Capítulo 8.12</b>	<b>EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO (ESR).....</b>	<b>396</b>
Artículo 8.12.1	Contenido de las fichas ESR.....	396
Artículo 8.12.2	Relación de áreas ESR.....	396
<b>Capítulo 8.13</b>	<b>CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>398</b>
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES.....</b>		<b>400</b>



## Capítulo 1.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales

#### Artículo 1.1.1 Competencia

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación son competencia propia del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de las respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de Gran Canaria, la cooperación con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, de acuerdo con el espíritu y letra contenido en los artículos 10 y 11 del TR-LOTCEC.

#### Artículo 1.1.2 Prioridad en el desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación y en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

#### Artículo 1.1.3 Actuaciones de Transformación Urbanística

1. A efectos de este Plan General de Ordenación se entiende por Actuaciones de Transformación Urbanística:
  - a) Las Actuaciones de Urbanización, que incluyen:
    - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo en situación básica de suelo rural a urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
    - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo en situación básica de urbanizado.
  - b) Las Actuaciones de Dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo en situación básica de urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

## Artículo 1.1.4 Delimitación de Actuaciones de Dotación

1. De conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, este Plan General aplica las condiciones que deben observarse en la delimitación de Actuaciones de Dotación, considerando como tales las descritas en el artículo 1.1.3 b) anterior, por lo que en cada uno de los ámbitos de Actuación de Dotación delimitados, ya sea continuo o discontinuo, se incluyen los respectivos incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes.
2. En tanto no se establezcan por la legislación autonómica otras determinaciones a consecuencia de la traslación de la normativa estatal básica al marco autonómico, el presente PGO establece las siguientes:

a) Efectos en la delimitación del ámbito:

- La delimitación por el PGO del ámbito, continuo o discontinuo, de una Actuación de Dotación en suelo urbano consolidado, conlleva el sometimiento solidario de los propietarios afectados a la nueva ordenación, a fin de garantizar la implementación íntegra de la Actuación de Dotación.
- A tal fin, el presente PGO determina el incremento de la edificabilidad ponderada o de la densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones previstas, y calcula el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo, incorporando la correspondiente Ficha Urbanística con las especificaciones concretas mencionadas en términos de aprovechamiento urbanístico conforme al art. 60 del TRLotcLenac. La valoración económica de las cargas imputables a la actuación se establecerá de forma definitiva en el momento de su ejecución material.

- Gestión de las Actuaciones de Dotación:

Para la gestión de las Actuaciones de Dotación y sin perjuicio de que pueda formalizarse un convenio entre la administración actuante y la totalidad de los propietarios afectados a fin de llevar a cabo las actuaciones previstas por el planeamiento, se plantean las siguientes opciones:

- Con carácter general, en suelo urbano consolidado, la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se llevará a cabo mediante alguna de las siguientes operaciones urbanísticas, con el carácter de condición suspensiva para el otorgamiento de las correspondientes licencias de edificación, en aplicación del art. 188.- Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias:
- En el caso de que se requiera únicamente la regularización de linderos de las parcelas originales, se procederá a la normalización de fincas.
- Si se precisa la división de parcelas originales, deberá obtenerse la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación o segregación.
- Cuando se trate de una actuación que afecta a varias parcelas y su rectificación pueda compensarse económicamente, se procederá a la reparcelación económica.

b) Deberes de la promoción de las Actuaciones de Dotación.

La delimitación de las Actuaciones de Dotación por el presente Plan General de Ordenación comporta una serie de deberes legales que se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación. Dichos deberes son:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
  - Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación.
  - Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero, o mediante el derecho de superficie equivalente.
  - Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación de dotación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
  - Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación de dotación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
3. En aquellos casos en que para la adaptación de las parcelas a la nueva ordenación propuesta se requiera instrumentalizar la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, en defecto de que por el planeamiento no se establezca directamente la gestión urbanística de los mismos, y por lo que se refiere a los deberes previstos en el Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo número 2/2008, de 20 de junio, para las actuaciones de dotación, será de aplicación régimen de los ámbitos de gestión urbanística establecido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto núm. 183/2004, de 21 de diciembre para las Unidades de Actuación, en todo aquello que no contradiga o entre en colisión con las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del referido Texto refundido de la Ley estatal, hasta la entrada en vigor de la adaptación de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de Canarias.
4. Los plazos para la ejecución de las Actuaciones de Dotación serán, de forma subsidiaria, los fijados en el artículo 16 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, hasta tanto se produzca regulación reglamentaria estatal o autonómica.

### Artículo 1.1.5 Instrumentos de actuación urbanística

1. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:
  - a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.

2. Dentro del plazo máximo previsto en la Disposición Adicional Primera de las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento deberá iniciar los trámites necesarios para aprobar la Ordenanza Especial sobre contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.

## SECCIÓN SEGUNDA: Instrumentos de Ordenación

### Artículo 1.1.6 Concepto

1. Los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:
  - a) Figuras de planeamiento.
  - b) Figuras complementarias.

### Artículo 1.1.7 Figuras de planeamiento

1. Tienen la consideración de figuras de planeamiento:
  - a) Los Planes Parciales de Ordenación, para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, en su caso, de los Sistemas Generales adscritos y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuando así lo disponga el Plan General de Ordenación.
  - b) Los Planes Especiales, para la ordenación detallada del suelo urbano o con los objetivos particulares que en cada caso puedan concurrir, en cualquier clase de suelo.
  - c) Los Estudios de Detalle, para completar o adaptar las determinaciones del Plan General de Ordenación o de los Planes Especiales y Planes Parciales en suelo urbano y de los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

### Artículo 1.1.8 Planes Parciales de Ordenación

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en algunos ámbitos determinados por el Plan General de Ordenación en suelo urbano no consolidado y, en sectores de suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, siendo el mismo presupuesto necesario para la ejecución de la urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 y 36 del TR-LOTCEC.
2. Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán de forma integral las áreas correspondientes en sectores unitarios de suelo urbanizable o ámbitos en suelo urbano no consolidado delimitados por el Plan General de Ordenación en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, señalando su ordenación detallada y completa, además del régimen pormenorizado del uso y aprovechamiento de los terrenos, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General de Ordenación, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de ejecución y proyectos de urbanización que procedan.
3. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener, además de las determinaciones señaladas en la correspondiente legislación de aplicación, en especial las que se señalan específicamente para cada uno de los ámbitos y sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento en las fichas contenidas en el título 8 de estas Normas.



4. Los Planes Parciales en vigor que se considera convenientes conserven su autonomía administrativa y los que habrán de redactarse en desarrollo del presente Plan General son los siguientes:

PLANES PARCIALES				
	DENOMINACIÓN	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ESTADO DE TRAMITACIÓN	OBSERVACIONES
APR-01	Plan Parcial "Rehoyas-Arapiles"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-03	Plan Parcial "Subida de Mata"	Suelo Urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-11	Plan Parcial "El Cardón"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-12	Plan Parcial "Lugarejo"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-13	Plan Parcial "Lomo de El Fondillo"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-14	Plan Parcial "Cuesta Ramón"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-15	Plan Parcial "San Lorenzo"	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
UZI-09	Plan Parcial "Las Mesas"	Suelo urbanizable sectorizado ordenado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 26/07/02	
UZI-10	Plan Parcial "Ciudad del Campo"	Suelo urbanizable sectorizado ordenado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 26/10/01	Sector parcialmente incluido en el P.P. de Pino Santo. La ordenación de la parte incluida en el Paisaje Protegido es la establecida por su Plan Especial correspondiente
UZI-11	Plan Parcial "San Lorenzo"	Suelo urbanizable sectorizado ordenado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 28/10/94	Sector incluido en el P.P. de Pino Santo. Su ordenación es la establecida en el Plan Especial del Paisaje Protegido
UZI-12	Plan Parcial "San Francisco de Paula"	Suelo urbanizable sectorizado ordenado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 24/11/95	
UZI-13	Plan Parcial "Salto del Negro"	Suelo urbanizable sectorizado ordenado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 26/06/98	Sistema General adscrito: SG-47 "Espacios Libres en Salto del Negro"
UZR-01	Plan Parcial "Costa Ayala"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	SG-43 A "Espacios Libres en Ladera Alta"
UZR-02	Plan Parcial "Casa Ayala"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	SG-57 "Espacios Libres en Casa Ayala"
UZR-03	Plan Parcial "Ladera Alta de Casa Ayala"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	Sistema General incorporado: el SG-43 B "Espacio Libre en Ladera Alta".
UZR-07	Plan Parcial "San Lorenzo-El Ebro"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	Sistema General adscrito: SG-44 "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"
UZR-10	Plan Parcial "Llano de Guinea"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	Sistema General adscrito: SG-15 "Parque La Mayordomía"
UZR-12	Plan Parcial "Marzagán Este"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	Sistema General incorporado: SG-60 "Parque Urbano de Marzagán"
UZR-13	Plan Parcial "Marzagán Oeste"	Suelo urbanizable sectorizado no ordenado	Sin trámites	Sistema General incorporado: SG-61 "Parque Urbano Santa Margarita"

## Artículo 1.1.9 Contenido de los Planes Parciales de Ordenación

1. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborará con el grado de precisión establecido en legislación aplicable y en sus correspondientes reglamentos, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en la Ordenanza Especial sobre contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
2. Los Planes Parciales de Ordenación expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de actuación que comprendieran e indicando, para cada etapa, su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos y dotaciones. El plan de etapas del Plan Parcial de Ordenación contendrá, en todo caso, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
3. Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar, en ningún sentido, las definiciones, clasificaciones y el resto de las determinaciones contenidas en los títulos 2 y 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, relativas a la edificación y a los usos en suelo urbano y suelo urbanizable.
4. Los Planes Parciales de Ordenación adaptarán sus normas reguladoras a los tipos definidos para el suelo urbano de ordenación directa por el Plan General de Ordenación en el título 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, salvo justificación expresa en sentido contrario contenida en el planeamiento de desarrollo.
5. Se considerarán urbanísticamente inhábiles y, por tanto, no contabilizarán como dotación, los terrenos con pendientes mayores del cincuenta por ciento (50%). Tampoco podrán computarse como Espacios Libres los terrenos cuyas pendientes sobrepasen el veinte por ciento (20 %) una vez finalizadas las obras de urbanización.
6. Si en el área ordenada por el Plan Parcial se encontrase un cauce, deberá solicitarse la definición del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre previamente a la aprobación inicial de dicho Plan.
7. Los Planes Parciales de Ordenación habrán de contener un estudio de movilidad que, partiendo de las determinaciones establecidas en el Plan, a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red del área metropolitana y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad de la ciudad de acuerdo a las secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga, aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

## Artículo 1.1.10 Planes Especiales

1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TR-LOTCEC.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
  - a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.



- b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.
  - c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.
3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas.
  4. Si en el área ordenada por el Plan Especial se encontrase un cauce, deberá solicitarse la definición del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre previamente a la aprobación inicial de dicho Plan.
  5. Los Planes Especiales en vigor que se considera convenientes conserven su autonomía administrativa y los que habrán de redactarse en desarrollo del presente Plan General son los siguientes:

PLANES ESPECIALES				
	DENOMINACIÓN	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	APROBACIÓN	OBSERVACIONES
API-01	“Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 27/07/01	
API-03	“Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás”	Suelo urbano consolidado con áreas de urbano no consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 25/09/98	
API-04	“Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José”	Suelo urbano consolidado con áreas de urbano no consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 25/06/93	
API-05	“Plan Especial de Reforma Interior San Roque”	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 21/07/97	
API-06	“Plan Especial de Reforma Interior San Cristóbal”	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por la Consejería de Política Territorial y Medioambiente de 28/07/94	
API-07	“Plan Especial de Reforma Interior Tenoya”	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 27/10/95	
API-08	“Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”	Suelo urbano consolidado con áreas de urbano no consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 30/04/93	
API-09	“Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tafira”	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 25/04/03	Ámbito parcialmente incluido en el Paisaje Protegido de Tafira
API-12	“Plan Especial de Reforma Interior Recta de Los Tarahales”	Suelo urbano no consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 23/02/01	
APR-07	Plan Especial “El Tablero”	Suelo urbano no consolidado	Sin trámites	
APR-10	Plan Especial “San Antonio”	Suelo urbano consolidado	Sin trámites	
APR-17	Plan Especial “La Isleta”	Suelo urbano consolidado	Sin trámites	



PLANES ESPECIALES				
	DENOMINACIÓN	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	APROBACIÓN	OBSERVACIONES
APR-18	Plan Especial de Protección "Entorno calle Perojo"	Suelo urbano consolidado	Sin trámites	
SG-01	"Parque Militar de La Isleta"	Suelo rústico de protección paisajística 3	Sin trámites	
SG-11	"Recinto Ferial de Canarias"	Suelo urbano consolidado	Aprobado definitivamente por el Pleno de 31/10/03	
SG-15	"Parque La Mayordomía"	Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado	Aprobado inicialmente el 07/04/99	
SG-51	"Barranco Guinguada"	Suelo urbano consolidado	Sin trámites	
SG-P	"Puerto de La Luz y de Las Palmas"	Suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado	Anteriores OAS-04 y OAS-05: Aprobados definitivamente con carácter parcial por el Pleno de 30/03/07	
ESR-02	"Equipamiento de Barranco de Jacomar-Hoya Ayala"	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2	Sin trámites	
ESR-05	"Lomo del Drago"	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2	Sin trámites	
ESR-08	"Pambazo"	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 2	Sin trámites	
ESR-09	"Lomo de Las Mozas"	Suelo rústico de protección agraria 1	Sin trámites	
ESR-16	"San Lázaro"	Suelo rústico de protección agraria 1	Sin trámites	
ESR-18	"Barranco Seco II"	Suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos 3	Sin trámites	

### Artículo 1.1.11 Contenido de los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales contendrán la documentación señalada en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos y la que determine la correspondiente Ordenanza Especial.
2. Los Planes Especiales habrán de contener un estudio de movilidad que, partiendo de las determinaciones establecidas en el Plan, a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red del área metropolitana y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad de la ciudad de acuerdo a las secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga, aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

## Artículo 1.1.12 Estudios de Detalle

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 38 del TR-LOTCEC, para la debida aplicación del Plan General de Ordenación, de los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, podrán redactarse cuando fuese necesario, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
  - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
  - c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario complementario interno al área. La disposición volumétrica podrá integrar, en su caso, la localización de los usos de acuerdo con las condiciones que para los mismos se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación o normas particulares de los planeamientos de rango superior que desarrollen.
  - d) Concretar y ajustar la ordenación genéricamente prevista desde el Plan General de Ordenación a través de sus fichas de condiciones de desarrollo para las áreas remitidas desde él a esta figura de planeamiento.
2. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos. Asimismo, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el destino urbanístico del suelo; incrementar el aprovechamiento urbanístico del mismo; proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o complementen, así como reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación, o cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
4. El contenido documental mínimo de los Estudios de Detalle será el señalado en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos y el que se determine en la correspondiente Ordenanza Especial.

## Artículo 1.1.13 Ordenanzas Especiales

1. A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales las siguientes:
  - a) Sobre contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
  - b) Sobre tramitación de licencias y control urbanístico.
  - c) Sobre contenido documental y características técnicas de las obras de urbanización.
  - d) Sobre regulación de publicidad exterior.
  - e) Sobre regulación de aspectos morfológicos y estéticos de los actos de construcción y edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación).

2. Tendrán la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y lo en ellas establecido no podrá ser alterado por ninguna ordenanza/normativa sectorial, ni por las disposiciones del planeamiento de desarrollo, sin que, previa o simultáneamente, se modifiquen aquéllas y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.

#### Artículo 1.1.14 Registro de bienes protegidos y de servidumbres

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos del Plan General de Ordenación y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público, en virtud de otros regímenes sectoriales.
3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.
4. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico.

#### Artículo 1.1.15 Catálogos de planeamiento

1. El Plan General de Ordenación es el documento desde el que se establece la protección de determinados bienes inmuebles, concretándose la misma en Catálogos. En el caso de que el objeto de protección sea una zona con un conjunto de elementos de alto valor patrimonial, éstos serán desarrollados pormenorizadamente por los Planes Especiales de Protección. Cada Plan Especial de Protección elaborará a su vez un Catálogo que contendrá las relaciones de elementos que hayan de ser objeto de dicha protección.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos, y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que los complementa u ordena, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

### SECCIÓN TERCERA: Instrumentos de gestión

#### Artículo 1.1.16 Formas de gestión

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General de Ordenación se podrán realizar:
  - a) Mediante la previa delimitación de Unidades de Actuación, tanto para el suelo urbano no consolidado por la edificación como para el urbanizable, que deberán cumplir las disposiciones reguladoras del sistema de ejecución en cada caso elegido, determinándose sus características y requisitos reglamentariamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 TR-LOTCENC.

- b) Mediante actuaciones aisladas, tanto en el suelo urbano no consolidado por la edificación como en el suelo rústico, para la obtención de terrenos dotacionales, ya sean de carácter general o local, por el sistema público de expropiación.
- c) En las Áreas Diferenciadas con planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos.

### Artículo 1.1.17 **Unidades de Actuación**

1. La determinación y delimitación de las unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 32 TR-LOTCEC, así como en las disposiciones reglamentarias aplicables.
2. El Ayuntamiento exigirá que la delimitación de las unidades de actuación y la fijación del sistema de ejecución sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial que desarrolle el Plan General de Ordenación.
3. La unidad de actuación delimitada deberá cumplir con los requisitos que la legislación urbanística exija, y en especial el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

### Artículo 1.1.18 **Sistemas de ejecución**

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución, el planeamiento deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública previstos en el artículo 96 de TR-LOTCEC, siendo éstos:
  - a) Sistemas de ejecución privada:
    - Concierto
    - Compensación
    - Ejecución empresarial
  - b) Sistemas de ejecución pública:
    - Cooperación
    - Expropiación
    - Ejecución forzosa
2. El planeamiento deberá especificar además, y sólo cuando opte por alguno de los sistemas de ejecución pública, cuál de éstos ha sido elegido. La elección del sistema de ejecución se llevará a cabo, en todo caso, siguiendo las reglas establecidas en el artículo 97 del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.19 **Sistema de concierto**

1. En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones pactadas libremente por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

2. La gestión de la actividad de ejecución en el sistema de concierto podrá ser realizada:
  - a) Mediante una entidad urbanística de gestión constituida por todos los propietarios.
  - b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital participen todos los propietarios.
  - c) Directamente por el propietario único.

Dicho sistema de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como, en todo caso, por el régimen establecido en los artículos 107 a 110, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.20 Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de actuación por los propietarios de suelo afectado, con solidaridad de beneficios y cargas. Para ello, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado conforme a lo que se regule en la normativa, se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 111 a 116, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.
3. Una vez constituida e inscrita la Junta, deberá formularse y presentarse con los requisitos reglamentarios ante el órgano actuante para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Compensación.

### Artículo 1.1.21 Sistema de ejecución empresarial

1. En el sistema de ejecución empresarial, el beneficiario de la atribución de la ejecución asume la entera actividad y deberá realizar ésta conforme a un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el cual dirigirá, supervisará intervendrá y controlará la actividad de ejecución.
2. La gestión de la actividad podrá ser realizada bien directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto, y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.
3. El sistema de ejecución empresarial se regirá por lo dispuesto en legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, además de por el régimen establecido en los artículos 117 a 119, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.22 Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas o se produzca algunas de las circunstancias previstas en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El sistema de cooperación se regirá por lo establecido en la legislación sectorial y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas, así como deberá sujetarse al régimen establecido en los artículos 120 a 122, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.23 Sistema de expropiación

1. La expropiación se aplicará, como sistema de ejecución, por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, además, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
  - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
  - b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas tanto en el suelo urbano como en el rústico.
  - c) Para la urbanización de unidades de actuación completas destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos y cuanto resulte de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, debiendo sujetarse, asimismo, al régimen establecido en los artículos 123 a 130, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.24 Sistema de ejecución forzosa

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución y a cargo de los propietarios y personas directamente responsables de esta ejecución.
2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requiere la declaración firme en vía administrativa del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido. Dicha declaración supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos al cumplimiento de dicho sistema, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. El sistema de ejecución forzosa se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y reglamentos, y por cuanto fuese de aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa y de las presentes Normas, así como por el régimen establecido en los artículos 131 a 136, ambos inclusive, del TR-LOTCEC.

### Artículo 1.1.25 Reparcelación

1. La reparcelación constituye la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas

determinadas y en esas mismas zonas, el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
4. Toda reparcelación urbanística quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos, y se redactarán teniendo en cuenta los criterios señalados por el artículo 85 del TR-LOTCEC. Las reparcelaciones urbanísticas deberán someterse, asimismo, a lo dispuesto en los artículos 84 a 87, ambos inclusive, del mismo texto legal.

### Artículo 1.1.26 Parcelaciones urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos (2) o más lotes que se lleve a cabo con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, considerándose ilegal, a los efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el propio Plan General de Ordenación, o en el Programa o Norma urbanística que le sea de aplicación, así como aquellas que infrinjan lo dispuesto en el artículo 81 del TR-LOTCEC. Las parcelaciones urbanísticas deberán someterse, asimismo, a lo dispuesto en los artículos 80 a 83, ambos inclusive, del mismo texto legal.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
3. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico ni divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de las determinaciones establecidas para esta clase de suelo en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

## SECCIÓN CUARTA: Instrumentos de ejecución

### Artículo 1.1.27 Clases de proyectos

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
  - a) Proyectos de Urbanización.
  - b) Proyectos de Obras Ordinarias.
  - c) Proyectos de Edificación.
  - d) Proyectos de Actividades.
  - e) Otras actuaciones urbanísticas.

## Artículo 1.1.28 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación, y, en su caso, a lo previsto en la legislación aplicable, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Dentro del plazo previsto en la Disposición Adicional Primera de estas Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento deberá iniciar los trámites necesarios para aprobar la Ordenanza Especial sobre tramitación de licencias y control urbanístico, que será de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia urbanística. La misma determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial requerida al efecto. Asimismo, establecerá las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.
3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como parte integrante de la misma. Toda modificación que se efectúe en el transcurso de las obras deberá someterse a autorización municipal. En el supuesto de que las variaciones sean sustanciales, el Ayuntamiento podrá exigir del administrado la presentación de un nuevo proyecto.

## Artículo 1.1.29 Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en este Plan General de Ordenación para el suelo urbano cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación. También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes capítulos:
  - a) Movimientos de tierras.
  - b) Red viaria, estacionamientos y áreas estanciales.
  - c) Red de riego e hidrantes.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Otras redes de distribución, canalización y galerías de servicios.
  - h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - i) Alumbrado público.
  - j) Señalización y semaforización.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que se detallan en el punto precedente, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, y acreditar que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para atenderlos.

### Artículo 1.1.30 **Contenido documental de los Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos señalados en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos, con el detalle, precisión y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, se incluirán los documentos y especificaciones que se recojan en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.
2. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo previsto en la Disposición Adicional Primera, una Ordenanza Especial sobre contenido documental y características técnicas de las obras de urbanización.

### Artículo 1.1.31 **Plazos de ejecución de las obras de urbanización**

1. La licencia de obra de urbanización o aprobación del correspondiente Proyecto llevará incorporado un plazo de ejecución que no será superior a dos (2) años por cada diez (10) hectáreas de terreno sin que en ningún supuesto se supere un máximo de cuatro (4) años.

### Artículo 1.1.32 **Proyectos de Obras Ordinarias**

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias con los siguientes objetivos:
  - a) Ejecutar aisladamente alguna de las determinaciones de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
  - b) En las zonas de ordenación directa, ejecutar obras no previstas en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación.
  - c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y, adaptar, mejorar o ampliar los servicios que contuviera.
2. La aprobación de los Proyectos de Obras Ordinarias corresponderá al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
3. Su contenido se regulará en la Ordenanza Especial sobre contenido documental y características técnicas de las obras de urbanización.

### Artículo 1.1.33 **Proyectos de Edificación**

1. El Proyecto de Edificación, es aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
2. Su contenido documental se regulará en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

### Artículo 1.1.34 **Plazos de ejecución de obras de edificación**

1. Sin perjuicio de los plazos que se impongan en las correspondientes licencias de construcción, los Proyectos de Edificación, especialmente los de nueva planta y ampliación, tendrán un plazo de ejecución que no superará en ningún caso los dos (2) años para edificaciones de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, ampliables por un período de seis (6) meses por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que superen aquellos mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, hasta un plazo máximo global de cuatro (4) años.
2. Para el caso de edificaciones con destino a viviendas consideradas de primera necesidad social, dicho plazo máximo se establece en cuatro (4) años.
3. Transcurridos los plazos otorgados sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, el Ayuntamiento declarará caducada la licencia, previa audiencia de los interesados.

### Artículo 1.1.35 **Clases de obras de edificación**

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
  - a) Obras en los edificios.
  - b) Obras de demolición y excavación.
  - c) Obras de nueva edificación.

### Artículo 1.1.36 **Obras en los edificios**

1. Son las que se efectúan sobre un edificio existente, sin alterar las posiciones de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.
2. A los efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obras, se define como morfología de un edificio o características morfológicas la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición estructural y el número, altura y configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas las superficies en contacto con el exterior, es decir: cubiertas, fachadas a calles, a espacios libres y a patios excluyendo en este último caso aquellos con superficie inferior a cuatro (4) metros cuadrados.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales con relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas o a patios y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- b) Obras de conservación. Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas y voladizos cuando conserven su configuración original, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados yesos y pinturas interiores.
- c) Obras de consolidación. Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio a fin de introducir las menores distorsiones posibles en el sistema estructural del mismo y posibilitar sus condiciones básicas de uso.

- d) Obras de rehabilitación. Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que para mejorar sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad u ornato, modifiquen la distribución interna del mismo, sin intervenir sobre las características morfológicas, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrán autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación, así como pequeñas modificaciones de carácter puntual en los elementos estructurales.

- e) Obras exteriores. Son las obras que afectan de forma puntual a la envolvente del edificio, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. La recuperación de modelos originales, alterados en intervenciones anteriores, no será considerada obra exterior sino obra de restauración.

Se incluye en este tipo de obras el cierre de terrazas y balcones que no representen incremento de volumen superior al cinco por ciento (5%) del total de la vivienda o local al que estén vinculados.

- f) Obras de reestructuración. Son aquéllas que afectan a las condiciones morfológicas del edificio.

### Artículo 1.1.37 Obras de demolición y excavación

1. Son obras de demolición aquellas que suponen la desaparición completa de un edificio o de una parte sustancial del mismo, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente. Son obras de excavación las extracciones de tierra afectas a obras de urbanización o edificación.
2. Como documentación específica en obras de demolición se deberá aportar descripción fotográfica del edificio a demoler, planos del edificio, medidas de seguridad a adoptar, metodología de trabajo a seguir y Hoja de Dirección de técnico facultativo competente.
3. Para trabajos de excavación se deberá aportar como documentación específica, plano topográfico inicial y planimétrico final de la parcela o terreno, Hoja de Dirección de técnico facultativo competente. Además, en caso de existir edificio o vías colindantes, memoria con medidas de seguridad a adoptar, recalces a realizar, en su caso, y metodología de trabajo a seguir.
4. Todo trabajo de demolición o excavación se ejecutará de forma que su incidencia en la vía pública sea la menor posible. Si en éstos trabajos se precisara ocupar la acera, se deberá solicitar autorización de ocupación de vía pública.
5. Los escombros y materiales procedentes de las demoliciones y excavaciones deberán ser transportados a los vertederos de tierra debidamente autorizados, para lo que se solicitará el oportuno permiso de vertido de tierras en el que se indicará el vertedero a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos. En caso necesario se exigirá una fianza para responder de la posible reparación del pavimento.
6. Las excavaciones bajo la rasante de la vía pública, deberán ejecutarse adoptando en obra las medidas y sistemas constructivos que garanticen, en todo momento, la no destrucción de la vía pública, ni menoscaben la seguridad de los edificios colindantes.

### Artículo 1.1.38 Obras de nueva edificación

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:
  - a) Obras de reconstrucción. Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección.
  - b) Obras de nueva planta. Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante o resultante de la demolición total de un edificio.
  - c) Obras de ampliación. Son aquéllas en las que se incrementa la superficie o el volumen construido, la ocupación o el número de plantas de un edificio existente.

### Artículo 1.1.39 Proyectos de Actividades

1. Se entiende por proyectos de actividades aquéllos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver el ejercicio de la actividad, incluyendo las características técnicas de las instalaciones obligadas y previstas para el desarrollo de la misma.

2. El proyecto estará formado por el conjunto de documentos que, en cada caso, se establezca en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

#### Artículo 1.1.40 Otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los capítulos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - a) Obras civiles singulares. Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
  - b) Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
    - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
    - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
    - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso para vehículos.
    - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
    - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
    - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
    - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
    - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
    - Vertederos de residuos o escombros.
    - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
    - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
    - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

- c) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
  - Sondeos de terrenos.
  - Apertura de zanjas y calas.
  - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### Artículo 1.1.41 **Revisión del Programa de Actuación**

1. El programa de actuación del Plan General de Ordenación se revisará transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.
2. El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha revisión podrá, siguiendo el trámite procedimental legalmente previsto, según los casos:
  - a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos hubieran llegado a cumplir con las condiciones exigidas a tal efecto por la legislación urbanística.
  - b) Ampliar para parte del suelo urbanizable en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.
  - c) Redelimitar las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y urbanizable, incluyendo o excluyendo terrenos de sus ámbitos/sectores, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercute favorablemente en la ejecución del Plan General de Ordenación.
  - d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General de Ordenación.
  - e) Sustituir el sistema de ejecución previsto para la ejecución de unidades en suelo urbano no consolidado o urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercute favorablemente en la ejecución del Plan General de Ordenación.
  - f) Ajustar las previsiones económicas y temporales de las acciones sobre Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, de conformidad con la evolución de las inversiones asignadas a los distintos agentes que intervienen en la financiación del Plan General de Ordenación.
3. La revisión del programa de actuación es competencia del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, salvo que implique modificación en la clasificación del suelo, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en los artículos 42 y 43 del TR-LOTCEC.

#### Artículo 1.1.42 **Recepción de urbanizaciones**

1. Al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación, quedarán recibidas todas las urbanizaciones, sean de iniciativa particular o pública, que se ubiquen

dentro de los límites del suelo urbano ordenado directamente mediante Normas Zonales, a excepción de las siguientes:

- a) Las vinculadas, como urbanización simultánea, a las licencias de obras de edificación que no estén concluidas ni caducadas.
  - b) Las correspondientes a los Estudios de Detalle que aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas DET-PG89.
2. La recepción de las urbanizaciones que de hecho se produzca por aplicación del número anterior, no implicará renuncia alguna respecto a las obligaciones de cesión gratuita de terrenos para dotaciones y servicios, o en concepto de aprovechamiento municipal, o de cualquier otra naturaleza, que los promotores hubieran contraído con la Administración.

#### Artículo 1.1.43 Condiciones para la edificación de la parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) Condiciones de urbanización: para que una parcela se considere edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
    - Cumplimentar las condiciones mínimas contempladas en el artículo 147 del TR-LOTCENC.
    - Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a la prestación de las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, o Reglamento que lo sustituya, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.
  - c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General de Ordenación o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento.

#### Artículo 1.1.44 Requisitos para la edificación y urbanización simultánea

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse, además de las construcciones provisionales a que se

refiere el artículo relativo al destino provisional de los solares de las presentes Normas, las edificaciones e instalaciones previstas para la categoría de suelo rústico residual general, con las garantías que, en orden a su demolición, dispone el artículo 61 del TR-LOTCEC.

3. La aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
4. En aquellos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que aún no hayan alcanzado la condición legal de solar, podrá concederse licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea, quedando condicionada, en todo caso, la adquisición del derecho a edificar a la efectiva urbanización de los terrenos. Para garantizar la realización de las obras de urbanización será necesario que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 73.5 del TR-LOTCEC y los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística o disposiciones que los sustituyan.
5. En el supuesto de que los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en suelo urbanizable, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
  - b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté realizada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, dicha parcela contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte el edificio. Dicha condición tendrá carácter de condición especial en el acto de otorgamiento de licencia, y como tal podrá hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad en el momento de la inscripción en el mismo de la escritura de obra nueva, de acuerdo con el artículo 174 TR-LOTCEC.
  - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de la unidad de actuación o de la etapa correspondiente.
6. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica mínima la ejecución de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el área del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
  - a) Movimientos de tierras.
  - b) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - c) Encintado de bordillos y base del firme de calzada.
  - d) Cruces de calzadas de las redes de distribución.
  - e) Galerías de servicios.
  - f) Acometidas de servicios a las parcelas dotacionales.



- g) No obstante, el Ayuntamiento en cada supuesto podrá imponer condiciones adicionales de acuerdo con las circunstancias de cada caso.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia concedida sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere producido. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

## Capítulo 1.2 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

### Artículo 1.2.1 Destino de los terrenos y construcciones

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.
2. El uso de los terrenos y construcciones está determinado en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, en combinación con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, de la forma siguiente:
  - a) En el suelo urbano de ordenación directa, mediante las Normas Zonales y la calificación de parcelas.
  - b) En el suelo urbano remitido a Planeamiento de desarrollo, por el Plan Especial o Plan Parcial correspondiente.
  - c) En el suelo urbanizable por los Planes Parciales.
  - d) En el suelo rústico de ordenación directa, mediante las categorías en que se divide, excepto el suelo rústico de Asentamiento Rural, cuyo uso viene además pormenorizado en las diferentes Normas de Asentamientos Rurales.
  - e) En el suelo rústico remitido a Plan Especial, por el Plan correspondiente.
  - f) En todos los casos, mediante las disposiciones relativas a los usos contenidas en el título 3 de estas Normas, para el suelo rústico, y en el título 2 de estas Normas, para el suelo urbano y urbanizable.

### Artículo 1.2.2 Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Se considerarán contenidas en el deber de conservación regulado por los artículos 151 y 153 del TR-LOTCEC:
  - a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones para conservarlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble y siempre que no se encuentre el edificio en situación de fuera de ordenación grave, vayan destinadas a reponer las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
  - c) El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 157 del TR-LOTCEC podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aun no estando incluidas en este Plan o en los aprobados en su desarrollo. Dichas obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación o

supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, o se harán con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene, cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

3. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

### Artículo 1.2.3 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. Estarán incluidas entre las condiciones mínimas de la edificación las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.
  - b) Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) Condiciones de ornato. Las fachadas y cubiertas de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
2. Asimismo, estarán incluidas las relativas a la urbanización:
  - a) En todos los casos, el propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - b) En las urbanizaciones particulares, además, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, alumbrado, jardinería y restantes elementos que configuren la urbanización.
3. Las condiciones de seguridad y ornato serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
4. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:
  - a) Deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.
  - b) Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
  - c) Deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

## Artículo 1.2.4 Destino provisional de los solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar y hasta el momento en que se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De descanso y estancia de personas.
  - b) De recreo para la infancia.
  - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
  - d) De aparcamiento de vehículos.
2. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado anterior. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
3. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## Artículo 1.2.5 Deber de conservación del patrimonio

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y, en su caso, a la Administración, en la parte que le corresponda.
2. Los propietarios de edificios y elementos de interés histórico-artístico incluidos en los Catálogos deberán rehabilitarlos en los términos que establezca la legislación sobre el patrimonio histórico-artístico. Si dicha rehabilitación excediere del deber de conservación de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o fuera consecuencia de la declaración de ruina del inmueble, en aquella parte que excediese de aquél deber o hasta el límite de la declaración de ruina, corresponderá la rehabilitación a la Administración.

## Capítulo 1.3 DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS

### Artículo 1.3.1 La declaración de Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. No obstante, si el edificio que estuviere en estado ruinoso tuviera algún grado de catalogación, la declaración de ruina no necesariamente llevará aparejado el acuerdo de demolición, sino que se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección, así como a lo establecido en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del TR-LOTCEC.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
5. Dictada resolución que declare la ruina del inmueble, se solicitará al Registrador de la Propiedad que se inscriba mediante el asiento pertinente la resolución recaída, con indicación de si es firme en vía administrativa.
6. Para el supuesto que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resultase titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el número anterior o, en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

### Artículo 1.3.2 Supuestos de Ruina

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155.1 del TR-LOTCEC, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 153.2 del TR-LOTCEC.
  - b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

### Artículo 1.3.3 Efectos de la declaración de edificación ruinosas

1. La declaración de edificación ruinosas producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 174 del TR-LOTCEC.
2. Asimismo, la declaración de edificación ruinosas y el consiguiente acuerdo de inclusión en el Registro en la Sección de edificaciones ruinosas, se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario del Ayuntamiento o la persona en quien delegue.

### Artículo 1.3.4 Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosas

1. El procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosas se regulará en la ordenanza específica, en desarrollo de este Plan y del resto de la normativa estatal y autonómica de aplicación.
2. Los expedientes de ruina que afecten a inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal, se regirán en todo caso por lo dispuesto en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

### Capítulo 2.1 OBJETO Y APLICACIÓN

#### Artículo 2.1.1 Objeto

1. El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los terrenos.
2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:
  - a) En el suelo urbano y urbanizable con carácter pormenorizado para determinadas parcelas, mediante su calificación expresa en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos complementada con las disposiciones contenidas en las presentes Normas.
  - b) En el suelo urbano y con carácter pormenorizado para las diferentes Normas Zonales, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas.
  - c) En las Áreas Diferenciadas, sean urbanas o urbanizables, con carácter global, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas, concretándose la pormenorización en el propio Plan General, o bien en los instrumentos de planeamiento remitidos o incorporados.

#### Artículo 2.1.2 Aplicación

1. El contenido íntegro del presente título será de aplicación a la totalidad de los terrenos y construcciones clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable, en la forma y circunstancias que para cada uno de los usos clasificados según su naturaleza y su régimen de interrelación se establecen en los sucesivos capítulos del presente título.
2. Ello significa que las Normas Zonales, las normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos y las normas particulares de los instrumentos de desarrollo, no podrán establecer ninguna clase de uso distinta de las definidas por el Plan General, ni alterar sus condiciones particulares, ni el régimen de compatibilidad que tienen asociados, excepto disposición contraria de los planes especiales de protección en relación a las condiciones particulares y al régimen de compatibilidad.
3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, las construcciones que alberguen los usos cumplirán las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al área en que se localicen.
4. En todos los casos deberán satisfacer la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuese de aplicación.

## Capítulo 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

### Artículo 2.2.1 Sistema de clasificación

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de movilidad entre sus distintas formas de expresión, basado en el principio de flexibilidad que debe operar entre las mismas, se establece un sistema de clasificación de usos como método diversificado para su selección en orden a su implantación en el territorio, de acuerdo con el modelo de ordenación elegido y regulado por el Plan General.
2. Entre la diversidad de ópticas con que pueden contemplarse los usos, bajo un punto de vista urbanístico y en el marco del Plan General, se enumeran a continuación aquéllas que los diferencian y adjetivan para facilitar su toma en consideración en el sistema de regulación y selección de los mismos, y que dan lugar a las siguientes clasificaciones:
  - Según su naturaleza.
  - Según su calificación ambiental.
  - Según su incidencia en la caracterización de un edificio.
  - Según su régimen de interrelación.

### Artículo 2.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:
  - Uso Residencial.
  - Uso Industrial.
  - Uso Espacio Libre.
  - Uso Dotacional y Equipamiento.
  - Uso Red Viaria.
2. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en:
  - Clases.
  - Categorías.
  - Subcategorías.
  - Tipos.
3. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en los números precedentes queda sujeto a las condiciones particulares que para los mismos se establecen en el presente título.

## Artículo 2.2.3 Clasificación de los usos según su calificación ambiental

1. Los usos, desde una óptica ambiental, se clasifican en función del procedimiento de evaluación o análisis ambiental al que tengan que someterse con carácter previo a su implantación en:
  - a) Usos sometidos a evaluación de impacto ecológico o ambiental conforme a la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, o aquella que la sustituya.
  - b) Usos sometidos a "Estudio de incidencia ambiental". Son aquellos que, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, deben someterse al Estudio de Incidencia Ambiental, según lo regulado en el capítulo relativo a medidas ambientales de carácter estructural de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

## Artículo 2.2.4 Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un mismo edificio (o conjunto edificatorio), fruto del régimen de compatibilidad de los mismos contenido en las presentes Normas, estos se dividen en:
  - a) Uso principal. Es aquel que ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del edificio y por tanto caracteriza la función esencial del mismo.
  - b) Usos secundarios. Son aquellos surgidos del régimen de interrelación de los usos, como vinculados o complementarios del uso principal del edificio, así como, en su caso, los autorizables.
2. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones particulares y demás especificaciones derivadas de su naturaleza que le fuesen de aplicación.

## Artículo 2.2.5 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación

1. Los usos, según el nivel de aplicación y consecuente caracterización de las diversas áreas en que se estructura el territorio, se clasifican en:
  - a) Usos cualificados.
  - b) Usos compatibles.
    - Usos vinculados.
    - Usos complementarios.
    - Usos alternativos.
    - Usos autorizables.
2. Son usos cualificados aquellos que el Plan General y los instrumentos de planeamiento incorporados o remitidos asignan como principal para una determinada área o parcela.

Se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al cualificado, aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso principal, por venir impuestos desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.

3. Son usos compatibles todos aquellos que, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con el uso cualificado e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.
4. Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

- a) Usos vinculados.

Son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable junto al uso principal del edificio. Su localización y limitaciones superficiales si las hubiera, se determinarán mediante las disposiciones que establezcan las Normas Zonales, las Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos y las normas particulares de los instrumentos de desarrollo.

- b) Usos complementarios.

Son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad y riqueza funcional al área o edificio donde se implanten. Su localización y limitaciones superficiales se determinarán de la forma indicada en el apartado anterior, considerándose como preferentes las posiciones en planta primera, baja o inferiores a la baja. En ningún caso podrán adquirir la condición de uso principal.

- c) Usos alternativos.

Son aquellos que el Plan General considera que pueden, en determinadas condiciones establecidas en las Normas Zonales y en las disposiciones para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, sustituir en su totalidad al uso cualificado, convirtiéndose en el uso principal del edificio en cuestión y, en consecuencia, el régimen de interrelación con otros usos será el mismo que se le aplicaría al cualificado, a excepción de los usos vinculados donde permanecerá como tal el de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento, y el resto se convertirán en complementarios. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán, también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

- d) Usos autorizables.

Tienen este carácter aquellos que por aspectos cuantitativos o cualitativos pueden, si no se controlan adecuadamente, distorsionar al uso cualificado previsto para una determinada área. En consecuencia, sólo son admitidos por el Plan General en situaciones y condiciones específicas reguladas desde el mismo, en la posición de partida y en su evolución posterior. Atendiendo a los factores que motivan la inclusión en este régimen especial o excepcional de compatibilidad, los usos autorizables sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de incidencia ambiental que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y la condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales. Por su incidencia en la caracterización de un edificio podrán adquirir tanto la condición de principal como la de secundarios.

## Capítulo 2.3 USO RESIDENCIAL

### Artículo 2.3.1 Definición y clases

1. Es uso Residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Residencial:
  - Clase Vivienda.
  - Clase Residencia Comunitaria.

### Artículo 2.3.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Residencial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Igualmente, se podrá exigir su cumplimiento en el resto de obras, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales el nivel de intervención en el edificio así lo aconseje.

### Artículo 2.3.3 Clase Vivienda

1. Se considera como uso Vivienda aquel que se destina al alojamiento de las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
  - a) Vivienda en Edificación Colectiva. Cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera serles, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
  - b) Vivienda Unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas con accesos independientes desde la vía pública a cada una de ellas, dispuestas de tal manera que en su proyección sobre el terreno no exista más de una vivienda.
3. No obstante, se podrá constituir un régimen especial de Vivienda Unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una, donde se situará la vivienda unifamiliar (unidad edificable de uso privativo) y otra integrada en una superficie configurada como elemento común a la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:
  - a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
  - b) El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 51.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- c) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la Norma Zonal u norma particular, excepto lo establecido al respecto en la Norma Zonal D.
  - d) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal o norma particular del planeamiento específico o de desarrollo.
  - e) La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal o norma particular del planeamiento específico o de desarrollo.
  - f) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física con las zonas comunes y quedarán garantizadas las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de cualquier zona común será de siete (7) metros.
  - g) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada edificación será el resultado de aplicar estos parámetros regulados en la norma zonal, sobre la superficie de cada unidad edificable de uso privativo.
  - h) Las normas zonales o normas particulares de los planeamientos específicos o remitidos, articularán, en su caso, condiciones adicionales.
  - i) A los efectos de aplicación de los parámetros tipológicos establecidos en la norma correspondiente se considerará como lindero frontal la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo y las zonas comunes, y como linderos laterales la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo.
4. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos:
- a) Viviendas libres. Cuando carecen de cualquier tipo de protección.
  - b) Viviendas protegidas. Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla. Se distinguen dos clases:
    - De promoción pública: aquellas viviendas de titularidad pública promovidas, sin ánimo de lucro, por Administraciones Públicas o cualquier entidad pública vinculada o dependiente de las anteriores, en ejercicio de las competencias que la Ley les atribuye, y cuya adjudicación queda sujeta a un procedimiento reglado.

En atención al destino de las Viviendas del parque público, el acceso a las mismas se podrá realizar por:

    - Arrendamiento.
    - Arrendamiento en régimen rotación.
    - Compraventa.
    - De promoción privada: aquellas viviendas que, reuniendo los requisitos de superficie, uso, destino, calidad y precio máximo, y no estando el acceso a las mismas sujeto a

un procedimiento administrativo reglado, reciban esa calificación por el Instituto Canario de la Vivienda.

El acceso a las mismas se podrá realizar por:

- Arrendamiento.
- Compraventa.

#### Artículo 2.3.4 Condiciones particulares de la clase Vivienda

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en los Anexos I ó II, según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. En el caso de que el planeamiento de desarrollo establezca para los edificios destinados a viviendas protegidas de “Régimen Especial de Alquiler” o denominación que le sustituya, la edificabilidad correspondiente a la parcela y el número máximo de viviendas, sólo será de aplicación la edificabilidad.
3. Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio de manzana, patio de fachada, patio de parcela o patio de luces. En estos dos últimos casos, el patio de luces o de parcela deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud.
4. En ningún caso podrán instalarse en plantas inferiores a la baja, piezas habitables de una vivienda.
5. El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico, así como con los usos Comercial, Oficinas y Servicios Comunitarios en planta baja en áreas reguladas por las Normas Zonales B, Bt y Ca.  
  
Tampoco será de aplicación este apartado cuando el uso Vivienda sea asociado de otro uso.
6. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, cuando se prevea cuarto de servicio, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela o patio de manzana.  
  
Igualmente será obligatoria en esta categoría, la provisión de elementos incorporados a obra para el oscurecimiento y tamizado de la luz en todos los huecos de las piezas que den frente a la vía o espacio público.
7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
8. Las condiciones de accesibilidad en los edificios de viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley Territorial 8/1995, de 6 de abril, y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de Accesibilidad y supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, o normas que las sustituyan.
9. Salvo indicación expresa en la norma zonal se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y en cualquier caso una (1) plaza por vivienda, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2).

## Artículo 2.3.5 Clase Residencia Comunitaria

1. Se considera como uso Residencia Comunitaria aquel que está destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que a sus miembros les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante.
2. Los establecimientos destinados a Residencia Comunitaria, para ser considerados en este uso, deberán estar en régimen de unidad de explotación.

## Artículo 2.3.6 Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase Vivienda, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les será de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al Alojamiento Turístico.
2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, las Residencias Comunitarias con superficie total construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados, deberán destinar como mínimo cuatro (4) metros cuadrados de superficie construida por residente, a zonas de estancia común (salones, comedores, bibliotecas, etc.), siendo esta superficie igual o superior al veinte por ciento (20%) del total de la superficie construida del edificio.
3. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) habitaciones, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).

## Capítulo 2.4 USO INDUSTRIAL

### Artículo 2.4.1 Definición y clases

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución al por mayor de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, independientemente de cual sea su tecnología.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Industrial:
  - Clase Industria.
  - Clase Almacén y Comercio Mayorista.
  - Clase Taller.

### Artículo 2.4.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Industrial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de las actividades clasificadas resultado de lo establecido por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas en el área de la Comunidad Autónoma, o legislación que la sustituya.
2. Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, incluidas en cualquiera de los anexos de la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico en el área de la Comunidad Autónoma, deberá con carácter previo al otorgamiento de la licencia, superar positivamente el proceso de evaluación de impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.
3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

### Artículo 2.4.3 Clase Industria

1. Se considera como uso Industria aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.
2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen tres categorías:
  - a) Pequeña Industria. Cuando la actividad no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, y se encuadre dentro de la industria manufacturera en alguno

de los grupos siguientes establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93: "industria de la alimentación, bebidas y tabaco", "industria textil y de la confección", "industria del cuero y del calzado", "edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados", "industria de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico" e "industrias manufactureras diversas", excepto fabricación de muebles.

- b) Industria en General. Cuando la actividad no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y para su desarrollo requiera una superficie construida mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, y/o una potencia superior a diez (10) CV de fuerza motriz.
- c) Industria Especial. Cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa".

#### Artículo 2.4.4 Condiciones particulares de la clase Industria

1. Las categorías de Industria en General y de Industria Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial.
2. La categoría de Pequeña Industria en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
3. La categoría de Pequeña Industria cuando se implante en áreas de uso cualificado distinto al Industrial, dispondrá de soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio y en edificios colindantes, de transmisiones de cualquier naturaleza.

Así mismo se dispondrán las soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio de transmisiones de cualquier naturaleza.

4. La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
5. Todas las categorías de la clase Industria deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.
6. Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre "disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo".

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será de un inodoro, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

7. Se exige la iluminación y ventilación natural, a fachada o a patio interior de dimensiones mínimas de nueve (9) metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. La distancia al patio fachada, de cualquier punto del local será inferior a quince (15) metros, ayudada, si es necesario por luz y ventilación artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un

doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

8. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, las cuales además de la normativa de Industrias, en cualquier caso deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso.
9. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
10. Las condiciones exigidas a las zonas de carga y descarga serán las siguientes:
  - a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
  - b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

#### Artículo 2.4.5 Clase Almacén y Comercio Mayorista

1. Se considera como uso Almacén y Comercio Mayorista aquel que comprende actividades desligadas en su ubicación de las de obtención o transformación de productos materiales, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del Comercio Mayorista.
2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen cuatro categorías:
  - a) Pequeño Almacén. Cuando la actividad de almacenaje o de comercio al por mayor no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y para su desarrollo requiera una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - b) Almacén en General. Cuando la actividad de almacenaje o comercio al por mayor no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y para su desarrollo requiera una superficie construida mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - c) Almacén Especial. Cuando la actividad de almacenaje o comercio al por mayor, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa".
  - d) Almacén Comercial. Cuando la actividad de almacenaje no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y esté ligada en su ubicación al uso Comercial, conforme a la definición que del mismo se realiza en el presente título, siendo su superficie útil mayor que la destinada a la venta de mercancías o prestación de servicios al público.

Según las dimensiones se distinguen dos tipos:

- Tipo I: local con una superficie construida menor o igual a quinientos (500) metros cuadrados.
- Tipo II: local con una superficie construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

#### Artículo 2.4.6 Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista

1. Las categorías de Almacén en General y Almacén Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial.
2. Las categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y las salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
3. La superficie que ocupa un Almacén o Comercio Mayorista viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta. Si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso además de la normativa de industrias.
4. La altura libre mínima en planta baja será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). En plantas bajo rasante será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En el resto de las plantas será al menos de tres metros (3,00 m).

La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

5. Todas las categorías de la clase Almacén y Comercio Mayorista deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales; iluminación y servicios higiénicos.
6. Los locales destinados a Almacén y Comercio Mayorista en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será un inodoro y un lavabo, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

En locales de dimensión inferior a 100 m<sup>2</sup> de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

7. La luz y ventilación de los Almacenes y Comercios Mayoristas podrán ser naturales o artificiales.

En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local.

En caso de que sea artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

8. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
9. Las condiciones exigidas a la zona de carga y descarga, en las categorías Almacén en General y Almacén Especial serán las siguientes:
  - a) Cuando la superficie de almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
  - b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de almacenaje.

#### Artículo 2.4.7 Clase Taller

1. Se considera como uso Taller aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso Industrial desarrolladas en la vivienda particular de su titular.
2. Según las características de la actividad se distinguen tres categorías:
  - a) Taller de Automoción. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales incluidos motocicletas y ciclomotores.
    - Tipo I: Taller de Automoción en general.
    - Tipo II: Pequeño Taller de Automoción. Locales con superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, cuyas actuaciones, independientemente de lo que le habilite su especialidad, se limitan a las siguientes labores, que podrán realizarse en su conjunto o sólo una de ellas:
      - Cambio de aceites.
      - Reparación, equilibrado y cambio de neumáticos sin recauchutado.
      - Instalación o sustitución de aparatos y equipos eléctricos y electrónicos, tales como baterías, radios alarmas y similares.
      - Instalación o sustitución de lunas y cristales de vehículos.

- b) Taller de Reparación. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de artículos personales y artículos de uso doméstico.

Según las dimensiones se distinguen tres tipos:

- Tipo I: local con una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual diez (10) CV de fuerza motriz.
- Tipo II: local con una superficie construida superior a doscientos cincuenta (250) y menor o igual a quinientos (500) metros cuadrados y/o una potencia superior a diez (10) CV de fuerza motriz.
- Tipo III: local con una superficie construida superior a quinientos (500) metros cuadrados.

- c) Taller Doméstico. Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte a juicio de los servicios técnicos municipales realizable en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular.

#### Artículo 2.4.8 Condiciones particulares de la clase Taller

1. La categoría de Taller de Automoción Tipo I no podrá autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial, o, si lo fuese, en áreas indicadas ex-profeso.
2. La categoría de Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
3. Las categorías de Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II dispondrán de soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales, viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza.
4. La categoría de Taller Doméstico podrá coexistir con las categorías de Vivienda siempre que no se supere la superficie máxima de 30% de la vivienda y ésta mantenga su carácter y programa residencial.
5. En las categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación la altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
6. Los locales destinados a Taller de Reparación y Taller de Automoción en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril o norma que lo sustituya, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.
7. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

8. Se exige la iluminación y ventilación natural, a fachada o a patio interior de dimensiones mínimas de nueve (9) metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. La distancia al patio fachada, de cualquier punto del local será inferior a quince (15) metros, ayudada, si es necesario por luz y ventilación artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
9. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida en los Talleres de Reparación, y una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construida en los Talleres de Automoción, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
10. Todas las categorías de la clase Taller deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

## Capítulo 2.5 USO ESPACIO LIBRE

### Artículo 2.5.1 Definición y categorías

1. Se considera como uso Espacio Libre aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, incluyéndose en esta definición tanto los Sistemas Generales como los Espacios Libres de rango local.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso Espacio Libre:
  - Categoría I: Espacio Libre con una superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - Categoría II: Espacio Libre con una superficie igual o superior a quinientos (500) e inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
  - Categoría III: Espacio Libre con una superficie igual o superior a cinco mil (5.000) e inferior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
  - Categoría IV: Espacio Libre con una superficie igual o superior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
  - Espacio Libre-Aparcamiento: se identifican en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas EL/AP, y se definen como aquellas piezas de suelo, de titularidad privada exentas de edificación y en régimen de servidumbre de uso público, o de titularidad pública, cuyo subsuelo se destina a una edificación que contiene instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.

### Artículo 2.5.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas categorías del uso Espacio Libre son de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo destine para ello.
2. Estas determinaciones se representarán en la documentación gráfica del Plan General con expresión de su categoría. En las áreas remitidas a planeamiento posterior (APR y UZR), habrán de representarse con idénticos códigos gráficos en la documentación de los instrumentos de planeamiento que se redacten.
3. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin calificación expresa de Espacio Libre, se destinen a tal fin en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, por estar permitido en la normativa zonal en la que se encuentren.

### Artículo 2.5.3 Condiciones particulares del uso Espacio Libre

1. Toda modificación de ubicación o disminución de los Espacios Libres se entenderá que constituye modificación del Plan General, salvo los ajustes que su propio margen de concreción confiera.
2. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abanquen o



explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

3. En la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, en lo que se refiere a la edificación destinada a aparcamiento que se construya en el subsuelo, se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas para tal uso, así como por la normativa sectorial que le sea de especial aplicación. En las parcelas delimitadas por calles a distinto nivel, donde el aparcamiento se sitúe sobre rasante de una de ellas, se regulará, además, por los artículos 4.13.4 y 4.13.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

## Capítulo 2.6 USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

### Artículo 2.6.1 Definición y clases

1. Es uso Dotacional y Equipamiento el que da sentido a la vida asociada, con actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios propios de la vida urbana.
2. El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en su Anexo relativo a los conceptos fundamentales, recoge las siguientes definiciones de equipamiento y dotación:

#### “2.5. Equipamiento:

*Categoría comprensiva de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.*

(...)

#### 2.7. Dotación:

*Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.”*

Según se deduce de las anteriores definiciones, la diferencia entre ambos conceptos, dotación y equipamiento, es independiente de la calificación y uso otorgados, por lo que, en el presente título sobre Normas relativas al uso en suelo urbano y urbanizable, se ha desarrollado en una única sección el uso Dotacional y Equipamiento, independientemente de que la titularidad y gestión de cada parcela adscrita a este uso sean públicas o privadas.

3. A efectos de su pormenorización y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Dotacional y Equipamiento:
  - Clase Servicios Comunitarios.
  - Clase Servicios Públicos.
  - Clase Terciario.
  - Clase Transporte y Comunicaciones.
  - Clase Red Viaria.

## Artículo 2.6.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Dotacional y Equipamiento son de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.

Las condiciones particulares que se señalan para las distintas categorías de la clase Terciario son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de las todas las actividades, tanto inocuas como clasificadas.

Estas determinaciones se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de su clase y/o categoría. En las áreas remitidas a planeamiento posterior (APR y UZR), habrán de representarse con idénticos códigos gráficos en la documentación de los instrumentos de planeamiento que se redacten.

2. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin calificación expresa de Dotacional y Equipamiento, se destine a tal fin en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, por estar permitido en la normativa zonal en que se encuentre.
3. Para el caso de varias parcelas contiguas y colindantes calificadas como Servicios Comunitarios o Espacios Libres, y de idéntica titularidad entre ellas, en orden de favorecer la ordenación espacial del conjunto y flexibilizar y adaptar al entorno la solución proyectual, se podrán disponer los diversos usos (incluido el régimen de compatibilidad según cada calificación) en la totalidad del área que resultare de la agrupación espacial de las parcelas, sin que con ello pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma o determinación del presente Plan General o cualquier otra norma sectorial que fuese de aplicación a las calificaciones asignadas.

## Artículo 2.6.3 Clase Servicios Comunitarios

1. Se considera como uso Servicios Comunitarios aquel que se destina a proveer a los ciudadanos servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como aquellos que proporcionen el enriquecimiento cultural y social propio de la vida urbana.
2. Según las características de la actividad se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Educativo. Aquel que comprende las actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados: centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) o cualquiera que la sustituya y centros destinados a estudios universitarios.
  - b) Sanitario. Aquel que engloba el conjunto de actividades, servicios y prestaciones cuya finalidad es la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de salud, que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, que se encuentren comprendidos en la Ley 11/1994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias y Reglamento que la desarrolle y, en su caso, aquellas que los sustituyan o modifiquen.
  - c) Servicios Sociales. Aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

No se consideran en esta categoría las residencias de carácter privado, destinadas al alojamiento de colectivos, las cuales se engloban en el uso Residencial dentro de la clase Residencia Comunitaria, con excepción de las residencias de la tercera edad que cumplan con los requisitos establecidos en el anexo III del Decreto 63/2000, de 25 de abril, para los centros de atención sociosanitaria, que sí pertenecen a esta clase.

- d) Deportivo. Aquel que comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en las modalidades de: recreo y ocio, deporte de élite o alto rendimiento, educación física, y exhibición de especialidades deportivas.
- e) Cultural. Aquel que comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.
- f) Religioso. Aquel que dé cabida a las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo aquel tipo de actividad de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.

## Artículo 2.6.4 Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias. En ausencia de dicha normativa, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán la normativa que por analogía se refiera al uso más asimilable y, en cualquier caso, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo”.
2. Los Servicios Comunitarios en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del 2.3.4 de las presentes Normas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
3. En suelos urbanizables con planeamiento remitido se localizarán los Servicios Comunitarios en situaciones preferentemente de centralidad, cercanos e intercalados entre el resto de los usos y creando sistemas e itinerarios que les den continuidad y que eviten una marginación o situación periférica.
4. Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie edificada con carácter general para todos los Servicios Comunitarios a excepción de la que se citan específicamente a continuación que deberán cumplir:
  - Educativo: una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
  - Sanitario: una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.
  - Servicios Comunitarios que conlleven una elevada concentración de personas por tener actividades de Espectáculos o Salas de Reuniones: una plaza por cada veinticinco (25) espectadores o asistentes.

La provisión de plazas de aparcamiento tendrá como excepciones las reguladas en las condiciones particulares de la categoría Transporte y Comunicaciones en lo relativo a Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).

5. Cuando la clase Servicios Comunitarios sea admitida en planta alta ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta baja, con un mínimo, en todo caso de 10 m<sup>2</sup> y siempre que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.

## Artículo 2.6.5 Clase Servicios Públicos

1. Se considera como uso Servicios Públicos aquel que se destina a proveer a la población de los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y organismos autónomos de carácter público, grandes recintos de exposición y, en general, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos.
2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Administración Pública. Comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y organismos autónomos de carácter público en todos sus niveles (estatal, autonómica y local).
  - b) Seguridad y Protección. Comprende las instalaciones destinadas a instituciones, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarías de policía, cuarteles de Fuerza de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc.
  - c) Justicia. Comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.
  - d) Servicios de Correos y Telecomunicaciones. Comprende las instalaciones destinadas a correos, a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.
  - e) Mantenimiento y Limpieza de los espacios públicos. Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.
  - f) Abastecimiento Alimentario. Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos u otros similares.
  - g) Servicios Funerarios. Comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento: cementerios y tanatorios.
  - h) Recinto Ferial. Comprende los espacios destinados a ferias y grandes exposiciones.
  - i) Transporte Público. Comprende los espacios destinados a almacenar y mantener la flota de vehículos pertenecientes a las empresas concesionarias del transporte regular de pasajeros.
  - j) Infraestructuras. Comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. No se incluyen en esta categoría las redes de infraestructura que se contemplan como un uso diferente de Dotacional y Equipamiento.
  - k) Según las características de la Infraestructura se distinguen las siguientes subcategorías:
    - Eléctricos: centrales, subestaciones y estaciones transformadoras.
    - Abastecimiento de Agua: depósitos y estaciones de bombeo.

- Saneamiento y Depuración: estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.
- Centros de Telefonía.
- Instalaciones para la Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos.
- Estaciones de Control Medioambiental y Meteorológico.

### Artículo 2.6.6 Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
2. Las condiciones particulares de la categoría Administración Pública serán las mismas que las exigidas a la clase Terciario en la categoría Oficinas.
3. Los Servicios Públicos en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

### Artículo 2.6.7 Clase Terciario

1. Es uso Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.
2. Según las características de la actividad se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase Terciario:
  - a) Alojamiento Turístico. Se considera como uso Alojamiento Turístico aquel destinado a prestar servicios de alojamiento de acuerdo con la definición establecida en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del turismo en Canarias, o aquella que la sustituya.

Según las características del Alojamiento Turístico se distinguen cuatro subcategorías definidas según lo establecido para ello en el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros y del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos (o aquellas que los sustituyan):

- Hotel: cuando un establecimiento comercial, que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios especializados; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, y, en su caso, ascensores, escaleras u otros servicios de uso exclusivo del establecimiento.
- Hotel-Apartamento: cuando un establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada de las instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.
- Apartamento Turístico: cuando un establecimiento integrado por unidades habitacionales se dedica al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas,

según lo dispuesto para ello en los artículos 2º y 3º del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

- Pensiones: cuando un establecimiento alojativo no alcanza las condiciones mínimas para ser clasificado como Hotel.
- b) Comercial. Se considera como uso Comercial aquel que comprende actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público, mediante ventas al por menor, así también como la prestación al público de determinados servicios.

Según las dimensiones se distinguen tres subcategorías:

- Pequeño Comercio: cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida.
- Local Comercial: se distinguen dos tipos:
  - Tipo I. Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos de dimensión comprendida entre doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida y quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta al público en comercio alimentario, y entre doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida y mil quinientos (1.500) metros de superficie de venta al público en comercio no alimentario.
  - Tipo II. Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos con una superficie de venta al público superior a quinientos (500) e inferior o igual a mil quinientos (1.500) metros cuadrados en comercio alimentario.  
  
Se consideran también en esta subcategoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie total sea menor a la establecida para Grandes Superficies.
- Grandes Superficies: Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos con una superficie de venta al público superior a los mil quinientos (1.500) metros cuadrados. Se distinguen cuatro tipos:
  - Tipo I. Establecimientos con una superficie de venta al público inferior o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
  - Tipo II. Establecimientos con una superficie de venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) e inferior o igual a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
  - Tipo III. Establecimientos con una superficie de ventas al público superior a cinco mil (5.000) e inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - Tipo IV. Establecimientos con una superficie de venta al público igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Se define como superficie de venta al público la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de caja y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.

Se establece como criterio de medición lo siguiente:

- No se computará como superficie edificada, con independencia de su ubicación sobre o bajo rasante, la destinada a los siguientes usos:
  - Aparcamientos.
  - Las dedicadas a servicios funcionales, tales como almacenes, áreas de reparto, muelles de carga y descarga, y dependencias del servicio de personal (oficinas, servicio médico, vestuarios, etc).
  - Las dedicadas a circulaciones verticales y horizontales de carácter permanente, entendiéndose por éstas aquellas que definan la organización funcional del Centro.
- Dada la organización funcional de las Grandes Superficies Comerciales, tanto polivalentes como especializadas, sobre todo aquellas que se configuran como centros en los que las distintas zonas de exposición y venta sólo se diferencia de las de circulación por los elementos expositores o stands, a través de los cuales se crean auténticas vías de evacuación, cumplimentándose así en muchos casos las normas sobre protección contra incendios, sólo computará como superficie edificada el ochenta por ciento (80%) de la que resulte de sumar la que tienen dichas áreas de circulación y la de exposición y venta.

- c) Oficinas. Se considera como uso Oficinas aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incluyen en la clase Servicios Públicos.

Según las características de la actividad, se distinguen dos subcategorías:

- Despacho Doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.
- Local de Oficinas. Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior.

- d) Recreativo-Ocio. Se considera como uso Recreativo-Ocio aquel que comprende actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

Según las características de la actividad, se distinguen tres subcategorías:

- Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías.
- Salas de Reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- Salas de Espectáculos. Son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha (cine, teatros privados, etc.), es decir, aquellos en los que se configuran zonas diferenciadas entre actor y espectador.

En las subcategorías de Recreativo-Ocio, por su diferente impacto urbano en función del aforo permisible, se distinguen dos tipos:

- Tipo I. Establecimientos con un aforo máximo de trescientas (300) personas.
- Tipo II. Establecimientos con un aforo superior a trescientas (300) personas.

## Artículo 2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario

1. Condiciones particulares de la categoría Alojamiento Turístico:
  - a) Las actividades comprendidas en esta categoría de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias.
  - b) Los locales destinados al uso Alojamiento Turístico en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
  - c) Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generados por el uso, pudiera dar origen a concentraciones de éstos, el Ayuntamiento podrá exigir la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegarse la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.
  - d) Los locales destinados al uso Alojamiento Turístico en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable, y en cualquier caso, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo” y el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre.
  - e) Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie edificada, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
2. Condiciones particulares de la categoría Comercial:
  - a) En el caso de la implantación de una Gran Superficie Comercial y de un Local Comercial Tipo II será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de incidencia ambiental.
  - b) Los establecimientos Comerciales en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo 2.3.4 de las presentes Normas. Los accesos y salidas de dichos establecimientos se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
  - c) El uso Comercial en sótanos sólo se permitirá en la primera planta bajo rasante y no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados.
  - d) Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del Batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en 50 cm la anchura de la hoja de la puerta.
  - e) La altura libre mínima en planta baja y en plantas bajo rasante será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). En el resto de las plantas será al menos de tres metros (3,00 m).

La altura libre de todo tipo de elementos será en todas las plantas como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Este apartado no será de aplicación a los locales de edificios construidos con anterioridad al año 2000, siempre que se destinen a actividades inocuas.

- f) Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas, se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto por el centro.
- g) Los establecimientos dedicados al uso Comercial deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el local de ventas, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un inodoro y un lavabo por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de área de venta o fracción.

En establecimientos comerciales en los que no sea previsible gran afluencia de público, en proporción a la superficie necesaria para exponer la mercancía, como los dedicados a la venta y exposición de muebles, coches, artículos de jardinería, etc., la provisión normativa podrá reducirse a la mitad.

En los locales de Tipo III y IV, excepto los destinados a actividades de ocio, que dispongan en su interior de una única sala de ventas, la dotación de aseos deberá ser como mínimo y para cada sexo, de un inodoro por cada mil quinientos (1.500 m) metros cuadrados de sala de ventas o fracción. El número de lavabos de los que deberá disponer cada uno de los núcleos de aseos destinados a cada sexo, deberá ser como mínimo de uno por cada dos mil metros (2.000 m) de sala de ventas o fracción.

Estos aseos serán de uso público con carácter general, admitiéndose que sean privados como máximo la mitad en los Locales Tipo I y Tipo II, y la total en el Pequeño Comercio. En los locales de Tipo III y IV, excepto los destinados a actividades de ocio, que dispongan en su interior de una única sala de ventas, la dotación de aseos podrá repartirse su condición de privado y publico en función de sus necesidades. Las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos locales que superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

En el caso de que se trate de galerías comerciales, análogamente, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida en los que la zona destinada al uso público no sea superior a setenta (70) metros cuadrados, podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

- h) Los locales destinados a actividades Comerciales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en cualquier caso, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo” o aquel que lo sustituya.

- i) La luz y ventilación de los establecimientos comerciales podrán ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local.

En caso de que sea artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

- j) Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada en los Pequeños Comercios y Locales Comerciales Tipo I, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones en la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
- k) Para el resto, Locales Comerciales Tipo II y Grandes Superficies Comerciales, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros de superficie de venta no alimentaria y una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros de superficie de venta alimentaria.
- l) Los Locales Comerciales Tipo II y Grandes Superficies Comerciales dispondrán, dentro de la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde pueden efectuar las maniobras dos vehículos industriales grandes, nueve por tres (9.00 x 3.00) metros sin interrumpir el tráfico vial.

### 3. Condiciones particulares de la categoría Oficinas:

- a) Los Locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo 2.3.4 de las presentes Normas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
- b) No se permitirá el uso Oficinas en sótanos.
- c) Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.
- d) La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).
- e) Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas, se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto.
- f) Los establecimientos dedicados a Oficinas deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo o fracción.

- g) En el caso de que se trate de Locales de Oficinas agrupados, análogamente podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En Oficinas de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

- h) La luz y ventilación de las Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial. Los patios tendrán una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados y círculo inscribible de tres (3) metros de diámetro.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas, si el local tuviera contacto con ella.

- i) Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap. 2).
- j) Para la subcategoría Despacho Doméstico se aplicarán las condiciones particulares del uso Residencial, según lo establecido en el artículo 2.3.4 del presente título.

La superficie máxima ocupada por el Despacho Doméstico no rebasará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda en la que se ejerce la actividad, manteniéndose en todo caso su cualidad residencial y condiciones para el resto de la vivienda.

#### 4. Condiciones particulares de la categoría Recreativo-Ocio:

- a) Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso Recreativo-Ocio cumplirán los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/1982, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan.
- b) En el caso de la implantación de actividades comprendidas en cualquiera de las subcategorías para el Tipo II, aforo superior a trescientas (300) personas, será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de incidencia ambiental.
- c) Los locales de uso Recreativo-Ocio en edificios con uso Residencial, se situarán por debajo de la planta de vivienda con total independencia de éstas, y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
- d) Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento (artículo 2.6.10, ap.2).
- e) Los establecimientos dedicados al uso Recreativo-Ocio deberán disponer de cuartos de aseos para uso público, que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada 100 personas o fracción, definidas según el aforo del mismo, excepto en Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, ambos del Tipo II, donde se exigirá un mínimo de un inodoro y

un lavabo por cada 75 personas o fracción. En locales con aforo inferior a 50 personas podrán autorizarse soluciones de lavabo compartido. Las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

- f) La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m).

La altura libre de todo tipo de elementos será, en todas las plantas, como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas, se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

- g) La luz y ventilación de los establecimientos podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural, podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros en cualquier punto del local.

En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

- h) Los establecimientos que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública si son independientes de la actividad de planta baja, y el desnivel se salvará mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.
- i) Cuando la categoría Recreativo-Ocio sea admitida en planta bajo rasante ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados y siempre que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
- j) Cuando la categoría Recreativo-Ocio sea admitida en planta alta ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados y siempre que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
- k) La zona de influencia para los salones recreativos, respecto de un centro de enseñanza no universitaria o de atención al menor, sean públicos o privados, será la comprendida en un radio de acción de quinientos (500) metros en línea recta, medida sobre plano, partiendo desde el centro de la fachada principal del establecimiento de enseñanza no universitaria o de atención a menores, hasta el centro de la fachada principal del local propuesto para la práctica del juego.

Esta regla será de aplicación a aquellas parcelas de uso Educativo situadas en cualquier clase de suelo, incluso antes de la construcción de los Centros a que se destinan.

Los salones de juego recreativos quedarán expresamente no autorizados en las áreas de Norma Zonal D y en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegeta-Triana.

## Artículo 2.6.9 Clase Transporte y Comunicaciones

1. Se considera como uso Transporte y Comunicaciones aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos, y vehículos, así como el estacionamiento de éstos.
2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Transporte Marítimo. Comprende las instalaciones destinadas a los pasajeros del tráfico marítimo.
  - b) Intercambiador. Comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transbordo de pasajeros en el transporte colectivo.
  - c) Garaje-Aparcamiento. Comprende las instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.
  - d) Estación de Servicios. Comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos.

## Artículo 2.6.10 Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones

1. Condiciones particulares de las categorías Transporte Marítimo e Intercambiador:
  - a) Las actividades comprendidas en las categorías Transporte Marítimo e Instalaciones de Transportes se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente.
2. Condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento:
  - a) Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:
    - Cuando en la norma zonal no se establezca como uso vinculado el de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - En edificios catalogados.
    - En parcelas cuyo único acceso sea a través de calles calificadas como PT o parcelas calificadas como EL en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
    - En parcelas cuyo acceso se produzca desde vías no aptas para tránsito rodado.
    - En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho menor a cinco (5) metros.

La provisión de plazas de aparcamiento necesarias se determina específicamente en estas Normas en los artículos referidos a las condiciones particulares de cada uso, y será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Los espacios destinados a albergar los aparcamientos de un edificio no podrán variar su uso ni transformarse en aparcamientos de uso público.

El Ayuntamiento previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones, en el caso de edificios destinados a viviendas protegidas de "Régimen Especial de Alquiler" o denominación que le sustituya.

b) La provisión de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado.

c) Aparcamientos en espacios libres de parcela:

Se entiende por espacio libre, la superficie de parcela no ocupada por la edificación. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales o en la normativa de planeamiento incorporadas o remitidas, se podrá utilizar estos espacios para provisión de aparcamiento en las siguientes condiciones:

- Sobre rasante: la superficie ocupada por este uso no será superior al cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre, será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación.
- Bajo rasante: se podrá ocupar la superficie libre siempre que el aparcamiento-garaje esté cubierto de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar a la altura de la rasante de las calles a las que afecte, excepto aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

d) Aparcamientos en espacios edificados:

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Se podrán implantar garajes en las siguientes situaciones:

- En edificios exclusivos, sobre y/o bajo rasante.
- En plantas sobre rasante y/o bajo rasante, en edificios de otros usos, según las indicaciones establecidas al respecto en las normas zonales o en la normativa de planeamientos de desarrollo.

No se consideran parte del garaje los depósitos para ventas de coches y los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil aún cuando estén anexos a los mismos, que en todo caso estarán regulados como uso Comercial e Industrial respectivamente.

e) Los aparcamientos en espacios edificados (garajes) podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

- Convencional: cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente.
- Robotizado: cuando el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, únicamente se realiza mediante sistemas mecánicos y sin presencia ni intervención directa de personas, no existiendo circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega, exceptuando la actuación ocasional de personal de mantenimiento.
- Semiautomático: cuando los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación y transporte horizontal,

manteniendo el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

- Mixto: cuando coexisten varios tipos de aparcamientos (convencionales, robotizados y/o semiautomáticos).

Se permitirá la instalación de cualquiera de los sistemas de movilidad anteriormente descritos en todas las situaciones señaladas en esta Norma como admisible para la implantación de aparcamientos.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en robotizado o semiautomático estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento.

- f) Para los aparcamientos convencionales y semiautomáticos serán de aplicación todos los apartados contenidos en el punto 2 del presente artículo, con las particularidades que para cada uno de ellos se establezcan.

Los aparcamientos robotizados deberán cumplir únicamente las determinaciones establecidas en los apartados a) y b) y las siguientes condiciones particulares:

- El área de recepción tendrá capacidad mínima para dos (2) vehículos y el área de entrega, para un (1) vehículo, debiendo ambas estar situadas en el interior de la parcela. Deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental, en el que se justificará el dimensionamiento de estas áreas, el número de accesos y salidas y la repercusión sobre el tráfico de la zona.
- Tanto el área de recepción como el de entrega deberán disponer de un espacio adecuado para la espera de los usuarios, que en el caso de garaje en edificio de uso Residencial, deberá contar con acceso a los núcleos de comunicación vertical (escaleras y ascensores) que conectan con las viviendas.
- Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.
- No se admitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros, ni en los chaflanes.

En el caso de optarse por aparcamientos mixtos, se cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

- g) La altura libre mínima en aparcamientos convencionales y semiautomáticos (salvo en las áreas mecanizadas) será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), y la altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
- h) Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio destinado al estacionamiento de un vehículo. En aparcamientos convencionales, la delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento excepto, con soluciones del tipo "boxes" con dimensiones mínimas de treinta (30) metros cuadrados de superficie y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de ancho, definidas unitariamente desde proyecto.

En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán, dibujadas y numeradas, todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.

El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje (sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad) por veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) en aparcamientos convencionales y mixtos; y doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en aparcamientos semiautomáticos.

La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) de ancho por cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales. Será obligatorio destinar un 20% como mínimo a plazas de cinco (5 m) metros por dos y cincuenta centímetros (2,50 m), y una plaza de minusválidos por cada cincuenta (50) plazas.

- i) El número y tipo de los accesos dependerá de la superficie construida de los garajes y se ajustarán a las siguientes condiciones:
- Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán utilizar el portal de acceso al inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros.
  - Los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para entrada y salida con ancho mínimo de tres (3) metros. Dispondrá de un acceso independiente para personas.
  - Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) e inferior o igual a seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de un acceso independiente para personas.
  - Los garajes de superficie mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán acceso por dos calles con entradas y salida independiente o diferenciada a cada una de ellas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de accesos independientes para personas.
  - El número máximo de accesos rodados permitidos será de dos (2).
- j) El ancho mínimo de los accesos, en función del ancho de la calle donde esté situado el garaje, cumplirá además del apartado anterior, las siguientes condiciones:
- En garajes de superficie construida mayor de seiscientos (600) metros cuadrados el ancho mínimo será de tres (3) metros para calles mayores de quince (15) metros, de cuatro (4) metros para calles comprendidas entre diez y quince (10 y 15) metros y de cinco (5) metros para calles menores de diez (10) metros y mayores de cinco (5) metros.
  - Los garajes que sean de uso no exclusivo de los usuarios del edificio en que está enclavado deberán tener acceso directo a una vía de al menos diez (10) metros de anchura.
- k) No se admitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros, ni en los chaflanes.
- l) Las entradas y salidas de los garajes dispondrán de un espacio de espera con suelo horizontal, dentro de la parcela, con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros de

ancho por cinco (5) de fondo, excepto en garajes que sean uso vinculado de Viviendas en su categoría de Unifamiliar.

- m) Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
- n) Se autorizará la mancomunidad de garajes/aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente, excepto en las áreas de Norma Zonal B, Bt, D, Ca y Ct.
- o) Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en las de directriz curva, medida en el eje de la rampa, excepto para garajes que sean uso vinculado de Viviendas en su categoría de Unifamiliar donde se admitirá hasta un veinte por ciento (20%) de pendiente.

El ancho de las rampas se determinará en función de los viales que las forman siendo el mínimo de tres (3) metros por vial. En los tramos curvos, el radio de curvatura en el eje del vial interior será como mínimo de seis (6) metros.

- p) Si el acceso se efectúa con montacoches, se dispondrá un aparato elevador por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera, en este caso, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y el ancho mínimo será de cinco (5) metros.
- q) El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:
  - En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de tres (3) metros.
  - En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m).
  - En vías de doble sentido será de cuatro metros y setenta y cinco centímetros (4,75 m).
- r) Los garajes deberán cumplir en materia constructiva o de ventilación los siguientes requisitos:
  - El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
  - La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. La ventilación forzada se hará por conductos continuos que transcurrirán por patinillos técnicos para su utilización exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un (1) metro como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, siempre y cuando las dimensiones de la parcela lo permitan (en caso contrario se situarán lo más alejados posible de dichos huecos o aberturas). Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión.
  - Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que



idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

- s) Los garajes con sistema de movilidad convencional dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Los aparcamientos semiautomáticos y los mixtos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

- t) Se permitirá en los garajes solamente el estacionamiento y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.
- u) Se dispondrán aseos (independientes para uno y otro sexo) para usuarios en edificios de aparcamientos de uso exclusivo.
- v) Los edificios de aparcamiento de uso exclusivo sólo podrán utilizar la cubierta para dicho uso cuando ocupen toda la manzana y siempre y cuando no distorsionen la visión paisajística del entorno. En caso contrario, el tipo de cubierta será el establecido en la Norma Zonal correspondiente.

### 3. Condiciones particulares de la categoría Estación de Servicios:

- a) Se ajustarán a la normativa sectorial vigente.
- b) No se podrán localizar en locales cerrados ni en garajes.
- c) Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Incidencia Ambiental que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.
- d) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios a la actividad principal.

## Capítulo 2.7 USO RED VIARIA

### Artículo 2.7.1 Definición y clases

1. Se define como Red Viaria los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

Además de las normas contenidas en este apartado que sean de particular aplicación, la planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la Red Viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación en cada caso.

2. Atendiendo al rango y la prestación del servicio, se distinguen las siguientes clases:
  - Red Viaria de Interés Regional y Red Viaria de Interés Insular.
  - Red Viaria de Interés Local.
  - Plataforma de Tránsito.
  - Zona Verde Viaria.

### Artículo 2.7.2 Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

1. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, de titularidad de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular, respectivamente, y que comprende las distintas clases de carreteras cuyo trazado discurre por el término municipal, que se regulan con arreglo a la clasificación y régimen jurídico que viene establecido en la correspondiente Ley territorial y reglamento que la desarrolla.
2. Relación de las carreteras del término municipal especificando su denominación, clasificación y titularidad actual:

CARRETERAS DE INTERES INSULAR			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-21	Rotonda de Piletas - Teror	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-100	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-112	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-114	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-201	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-211	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace Siete Palmas - Lomo de Los Frailes	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace GC-21 - Firgas	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-308	Enlace GC-3 – Enlace GC 310	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-309	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-310	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-320	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-322	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria



CARRETERAS DE INTERES INSULAR			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-381	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-800	Intersección GC-801 - Enlace GC-4	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-801	Intersección GC-800-Enlace GC-4	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-802	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-821	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-822	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria

CARRETERAS DE INTERÉS REGIONAL			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-1	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-2	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-3	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-4	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-23	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-31	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-110	Tramo urbano	Travesía	Gobierno de Canarias
GC-110	Enlace GC 112 - enlace GC 4	Carretera convencional	Gobierno de Canarias

### Artículo 2.7.3 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

1. Es de aplicación, al igual que en el resto del sistema viario, el régimen jurídico de las zonas uso y de defensa, configuradas por la zona de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, establecido en la Ley 9/91, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias, así como en el Reglamento de Carreteras de Canarias aprobado por Decreto 131/95, de 11 de Mayo. Las mediciones se realizarán siguiendo las indicaciones contenidas en éstos.

a) Zona de dominio público:

Autovía	8 metros
Carretera convencional de Interés Regional	8 metros
Resto de la red	3 metros

b) Zona de Servidumbre:

Autovía	15 metros
Carretera convencional de Interés Regional	10 metros
Resto de la red	5 metros

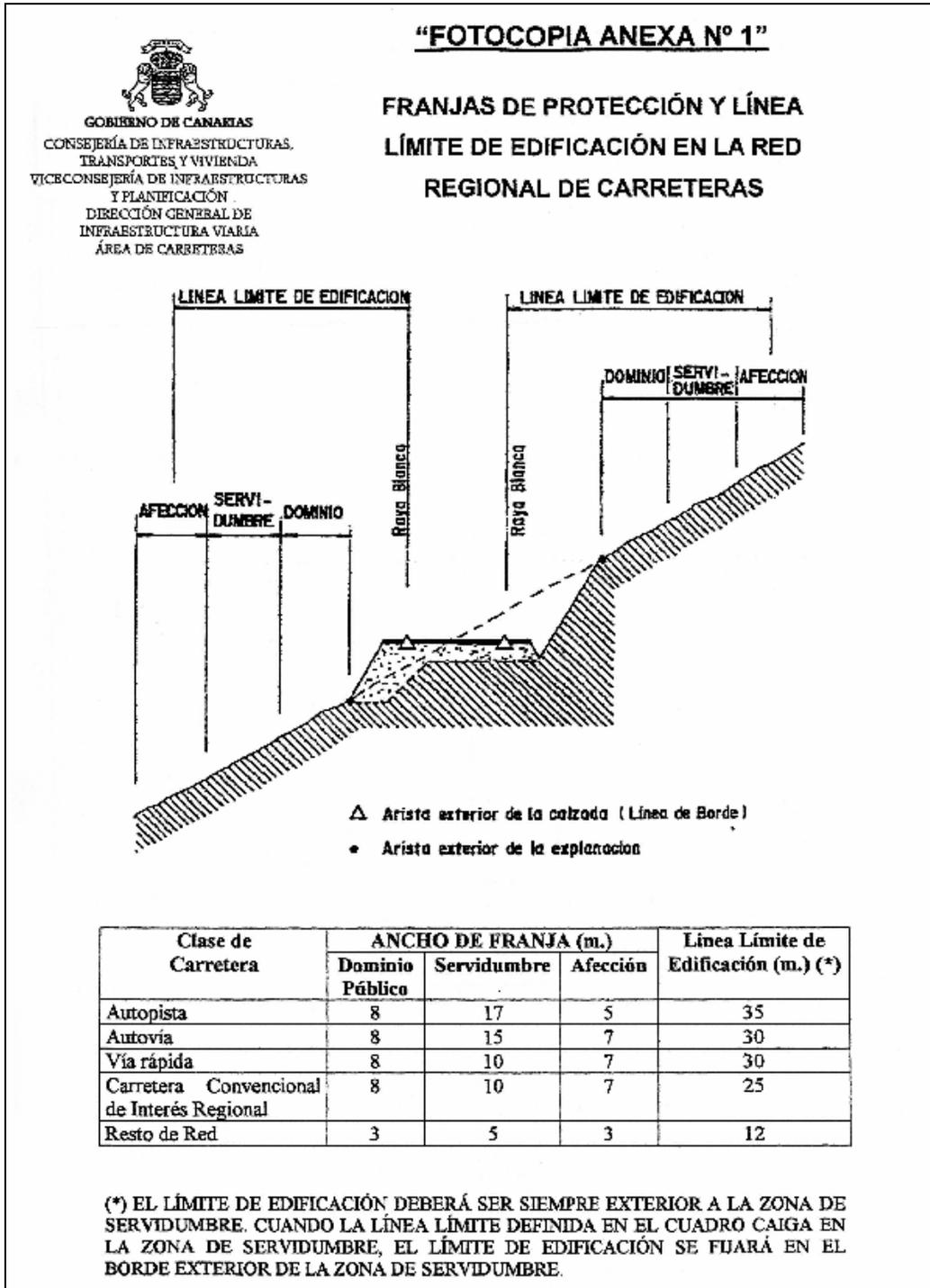
c) Zona de Afección:

Autovía	7 metros
Carretera convencional de Interés Regional	7 metros
Resto de la red	3 metros

d) Línea de Edificación:

Autovía	30 metros
Carretera convencional de Interés Regional	25 metros
Resto de la red	12 metros

El cuadro siguiente contiene una representación gráfica de dichas indicaciones, y se incluye a título informativo y sin perjuicio de lo que puedan establecer las disposiciones de igual o superior rango que las sustituyan o modifiquen en el futuro.



- Los cerramientos de parcelas, edificaciones y canalizaciones subterráneas deben quedar a partir de la Línea de Edificación. Entre esta línea y la carretera se podrán prever y planificar los usos que sean compatibles con su carácter de protección de vías.

3. Las parcelas colindantes a las carreteras de Interés Regional no podrán tener acceso a las mismas.
4. Los accesos que puedan afectar a las carreteras de Interés Regional deberán ser autorizados por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, en virtud del traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de Interés Regional establecido en el Decreto 112/2002 de 9 de agosto, sin perjuicio de lo que puedan establecer las disposiciones de igual o superior rango que lo sustituya o modifique en el futuro.

En especial, se deberán tener en cuenta los apartados 3.7 y 5.5 del artículo 3 del citado decreto, cuyo texto literal es el siguiente:

*“3.7 Informar el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a carreteras regionales, así como a las determinaciones de Plan Regional de Carreteras, y emitir directrices vinculantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.”*

*“5.5 Informar las solicitudes de nuevos accesos a carreteras de interés regional cuando impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.”*

5. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (art. 33 de la Ley 9/1991).
6. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antirruído, semaforizaciones y demás infraestructuras requeridas por la zona edificable colindante con la carretera (art. 36.5 de la Ley 9/1991).
7. Los terrenos en márgenes de carreteras clasificados como urbanizables, deberán contemplar la protección de la calidad de vida de las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (art. 47.2 de la Ley 9/1991).

#### **Artículo 2.7.4 Clase Red Viaria de Interés Local**

1. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, destinadas a posibilitar el movimiento y estancia de los peatones, los vehículos y su estacionamiento y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, su conexión entre éstas así como las conexiones entre las vías de Interés Regional o Insular que no formen parte de aquellas, y cuya titularidad le corresponde al Ayuntamiento y la gestión a los servicios municipales correspondientes.

#### **Artículo 2.7.5 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local**

1. En suelo urbano y en el suelo urbanizable no se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio u otros elementos de diseño viario que resuelvan la conexión. Excepcionalmente serán

autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación.

2. El diseño de los tramos y recorridos de la Red Viaria de Interés Local responderá a las dimensiones que se deriven de las intensidades de la circulación rodada, del medio atravesado, de las reservas para estacionamiento y de la implantación del transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la Red Viaria, con arreglo a las condiciones que se establezcan en el correspondiente Plan Especial de Infraestructura Viaria, y sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

### Artículo 2.7.6 Clase Plataforma de Tránsito

1. Se identifican en los planos de Regulación del Suelo y la edificación con las siglas "PT". Se distinguen como aquellos espacios urbanos públicos exentos de edificación y adyacentes a la red viaria, cuya función es la de facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, caracterizados por favorecer la multifuncionalidad, la comunicación y el acceso a las principales áreas de actividad y de carácter residencial. Pueden formar parte de tramos o itinerarios, continuos o discontinuos, de interés de la malla urbana constituyendo elementos cualificantes del espacio de la ciudad para dotarla de mayores oportunidades de relación o intercambio social.
2. Las Plataformas de Tránsito son susceptibles, cuando así venga establecido por los servicios municipales, para admitir tráfico rodado con la señalización oportuna, de los servicios públicos de transporte de viajeros, limpieza, seguridad o de emergencia.
3. Se caracterizan por contar con elementos constructivos que por sus características y materiales (pavimento, bordillos, elementos de mobiliario urbano, etc.) los diferencia de modo evidente de la trama viaria urbana destinada a la circulación de vehículos, de la que podrán encontrarse separados por las barreras que impidan su paso o bien con la señalización viaria que lo prohíba, según los casos.

### Artículo 2.7.7 Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito

1. Usos prohibidos:
  - a) La circulación de vehículos particulares, ciclomotores o motocicletas, y en general cualquier vehículo a motor a excepción de los que se indicarán en el siguiente apartado relativo a los usos permitidos.
  - b) La circulación de vehículos de transporte discrecional de viajeros, mercancías o cualesquiera otros de análogas características.
  - c) La construcción de garajes en edificios de nueva planta en los tramos comprendidos por el trazado de las Plataformas de Tránsito.
  - d) La apertura de nuevos comercios y/o servicios que impliquen para su desarrollo el tráfico intenso de vehículos de carga o suministros.

Se respetarán aquellos preexistentes, a los que los órganos de gestión municipales asignarán, previa petición de los interesados, las condiciones de acceso a los vehículos de suministros.

- e) El aparcamiento o estancia temporal de vehículos particulares de residentes en la zona o cualesquiera otros, salvo en el caso de los de emergencia o seguridad.

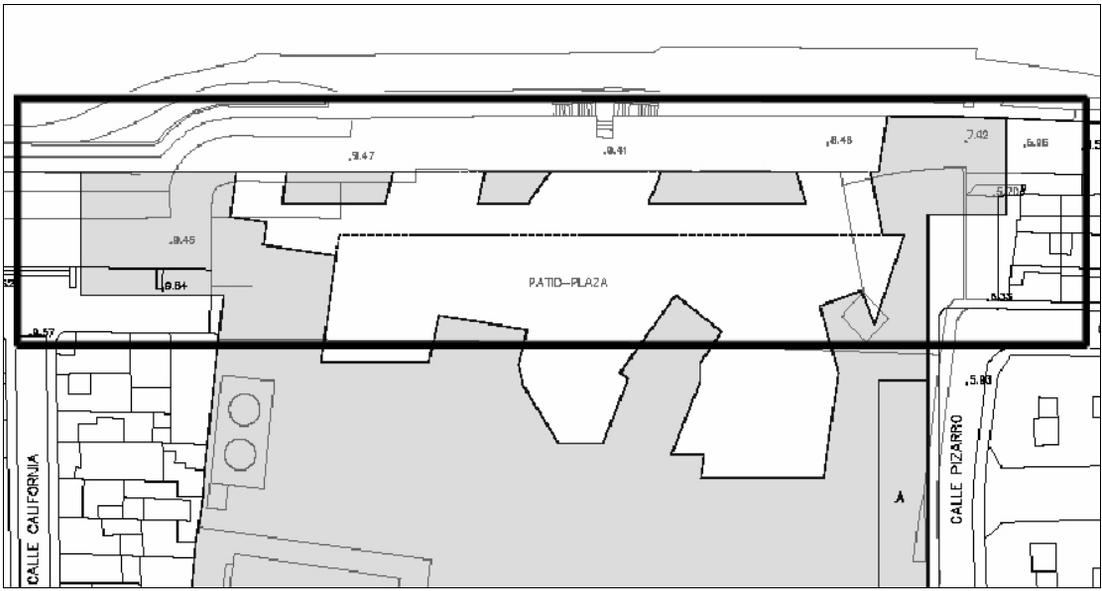
## 2. Usos permitidos:

- a) La circulación, temporal o de índole periódica de vehículos de transporte público de carácter colectivo, en horario limitado, en los supuestos que así se prevea y que por sus dimensiones no perturben o puedan perturbar el tránsito de los viandantes.
- b) Circulación restringida de vehículos de servicios públicos de limpieza, recogida de basuras, etc. en los horarios que se establezca por razones del servicio.
- c) El carril-bici, que quedará delimitado por señalización horizontal en aquellos tramos a tal efecto especificados, y por la señalización vertical al inicio y fin de cada trayecto. En aquellos tramos en los que no esté permitida la circulación en bicicleta, quedarán asimismo señalizados.
- d) El acceso restringido de vehículos particulares en tránsito hacia o de los garajes preexistentes deberán contar con una tarjeta de residente identificativa del vehículo para poder acceder a los mismos, que elaborará el correspondiente servicio municipal a petición del interesado.
- e) Aquellos otros que sean compatibles con su naturaleza.

Todas las Plataformas de Tránsito que admitan la circulación de vehículos de forma restringida, deberán contar con la señalización oportuna en la que se indicará horario y tipo de transporte que admiten. Fuera de dichos horarios, queda totalmente prohibida la circulación de vehículos de motor, con las excepciones enunciadas.

## 3. Plataforma de Tránsito en La Cicer:

- a) El Paseo de Las Canteras, a la altura de La Cicer, modifica su alineación actual debiendo ejecutarse prolongando la alineación que trae en su extremo sur a la altura de la calle Perú. Continuará con esta dirección en todo el ámbito de la parcela de La Cicer y se ajustará a la alineación que trae el Paseo en su extremo norte, próximo a la calle Pizarro, con un quiebro.
- b) La alineación interior del Paseo estará situada en una línea paralela a la anterior de tal manera que el nuevo paseo, en este tramo de Las Canteras, tenga un ancho mínimo de 12m.
- c) La nueva rasante del Paseo en este tramo intentará recuperar la rasante original del mismo en su extremo norte, manteniéndolo sensiblemente horizontal, y discurrirá entre las cotas existentes en sus extremos fuera del ámbito, entre la calle California y la calle Daoiz. Será una línea que partirá de la cota 6,53 en su extremo norte hasta llegar a la cota 8.29 del extremo sur. Dichas cotas podrán variar sensiblemente cuando se realice el levantamiento topográfico.
- d) El espacio situado bajo el Paseo será permeable, permitiendo la conexión directa entre la playa y las plazas-patios de la parcela deportiva de La Cicer.
- e) Bajo la rasante del mismo y en el tramo en contacto con la parcela deportiva se permitirá la localización de pequeñas edificaciones destinadas a albergar equipamientos complementarios para el uso de la playa y pequeños comercios, situándose desde el eje central del paseo hacia la playa sin sobrepasar los 6 m. de ancho ni los 30 m. de longitud, ocupando como máximo el 25% de la superficie bajo el Paseo. Podrá ocuparse el 100% de la superficie bajo el paseo en los límites norte y sur de la parcela deportiva, (según esquema adjunto), hasta un máximo de 30 m. de longitud al norte y 20 m. al sur.



### Artículo 2.7.8 Clase Zona Verde Viaria

1. Espacios libres de edificación adyacentes a la red viaria, y adscritos a ésta, que otorgan un valor de calidad medioambiental a los trazados viarios, y en los que prolifera la plantación vegetal y tratamiento de pavimentos, ornamentación y mobiliario que lo distinguen de los demás elementos del sistema viario.

### Artículo 2.7.9 Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria

1. En función de su extensión y superficie, así como su configuración condicionada a la red viaria a la que se encuentran adscritos, no se ajustan a la definición de Espacio Libre de carácter local, y podrán acoger, en todo caso, si así lo admitieran las circunstancias específicas de cada espacio de esta clase, el tránsito o la permanencia de los peatones dentro de su delimitación.
2. En el supuesto que se admitiera la estancia de los peatones, se dará prioridad a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación del tratamiento del suelo, susceptible de acoger su uso por éstos ya sea para el tránsito como la estancia.
3. Se podrán transformar en vías, cuando no existan otras alternativas de los trazados proyectados que impliquen la transformación del uso al que se encuentra adscrito.
4. A tales efectos, aquellas áreas que cuenten con un ajardinamiento consolidado y desempeñen una función del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta, así como valoración y justificación de las alternativas que hayan sido desechadas.

# Título 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

## Capítulo 3.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

### Artículo 3.1.1 Aplicación

1. El presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración que se sitúan en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación particular zonal.
2. La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el título 1 de estas Normas, según el uso a que se destine el edificio o los locales.
3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona o las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
4. En suelo urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que señale la figura de planeamiento que lo desarrolle.

### Artículo 3.1.2 Clases de condiciones

1. Dentro de los diferentes parámetros urbanísticos, la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Parámetros Tipológicos:
    - Condiciones de la parcela.
    - Condiciones de posición en la parcela.
  - b) Parámetros Volumétricos:
    - Condiciones de ocupación de la parcela.
    - Condiciones de edificabilidad.
    - Condiciones de volumen y forma.



## Capítulo 3.2 CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 3.2.1 Relación entre parcela y edificación

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, no será posible la segregación.

### Artículo 3.2.2 Parcela mínima

1. Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable, determinándose la misma en las diferentes Normas Zonales o planeamiento de desarrollo.

### Artículo 3.2.3 Parcela máxima

1. Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela, para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, determinándose la misma en las diferentes Normas Zonales o planeamiento de desarrollo.

### Artículo 3.2.4 Parcela edificable

1. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales establecidas para la parcela mínima y parcela máxima.

### Artículo 3.2.5 Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o Espacio Libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o Espacio Libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

## Capítulo 3.3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

### Artículo 3.3.1 Alineación de la edificación

1. Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Normas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en las Ordenanzas de Edificación.

### Artículo 3.3.2 Alineación oficial, exterior o pública

1. Es la línea señalada por el planeamiento (a través del Plan General, Planes Especiales, por un Plan de Alineaciones o por vía de un Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o Espacios Libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos. En las parcelas ya edificadas, si el Plan General no señalara otra y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen se considerará alineación oficial la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Asimismo, en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General se señalan como alineaciones las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

### Artículo 3.3.3 Plano de fachada

1. Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.
2. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasantes.

### Artículo 3.3.4 Línea de edificación

1. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, que figura en los documentos gráficos del Plan General o planeamiento de desarrollo, salvo indicación expresa a través de la Norma Zonal o normativa correspondiente.

### Artículo 3.3.5 Retranqueo

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier otro lindero de la parcela, u otro elemento de referencia que fije la Norma Zonal de aplicación, o la norma particular del planeamiento de desarrollo.

Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

### Artículo 3.3.6 Fondo edificable

1. Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

2. El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:
  - a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.
  - b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

### Artículo 3.3.7 Posición de la edificación en la parcela

1. A los efectos de estas Normas, la posición de la edificación con respecto a la alineación oficial se define como:
  - a) En alineación, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación oficial.
  - b) Fuera de alineación, cuando la línea de edificación no coincide con la alineación oficial.
2. Salvo los vuelos que expresamente se permitan en las Normas de Edificación, en las Normas Zonales y en las normas del planeamiento de desarrollo, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar adelantada respecto a la alineación oficial.

## Capítulo 3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

### Artículo 3.4.1 Superficie ocupable

1. Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

### Artículo 3.4.2 Coeficiente de ocupación

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable, incluyendo en ésta, en su caso, la superficie de obligada cesión para adaptar aquella a la alineación oficial.
2. El coeficiente de ocupación viene establecido por las Normas Zonales y por las normas del planeamiento de desarrollo.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

### Artículo 3.4.3 Superficie ocupada

1. Es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial.
2. La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable.
3. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo.
4. Los patios interiores cubiertos computarán a efectos de superficie ocupada.

### Artículo 3.4.4 Superficie libre

1. Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la Norma Zonal de aplicación, o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.

## Capítulo 3.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

### Artículo 3.5.1 Edificabilidad

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.
2. La edificabilidad vendrá determinada por:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.
  - b) El índice de edificabilidad.
  - c) Por una cantidad concreta (superficie edificable).
3. A efectos de valoración o reparcelación, se tomará en todo caso como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

### Artículo 3.5.2 Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m<sup>2</sup>, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.
2. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

### Artículo 3.5.3 Índice de edificabilidad

1. Es el valor, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela.
2. La determinación de éste índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

### Artículo 3.5.4 Clases de edificabilidad

1. Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre m<sup>2</sup> total de superficie de un área, ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificable sobre m<sup>2</sup> de solar, entendiéndose por tal:
    - La superficie total de parcela, en el caso de unidades aisladas, incluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.
    - La suma de superficies de suelo edificable, en caso de ámbitos o sectores, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

### Artículo 3.5.5 Superficie edificada total

1. Es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.
2. Salvo indicación expresa en sentido contrario en el título 2 de estas Normas, en las Normas Zonales o en las normas del planeamiento de desarrollo, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:
  - a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
  - b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
  - c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.
  - d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:
  - a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.
  - b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.
  - c) Los invernaderos, pajareras, senadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.
  - d) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
  - e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
  - f) La superficie de planta bajo cubierta (definida en el artículo 3.6.3, ap. 2.f), de estas Normas), con independencia del uso a que se destine.
  - g) Salvo indicación expresa en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobra.
  - h) Las plantas bajo rasante, excepto las destinadas a uso Comercial y a uso Recreativo-Ocio.

### Artículo 3.5.6 Definición de superficies

1. Superficie construida por planta:

Es el valor, medido con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio.

## 2. Superficie útil de local o vivienda:

Se entiende por superficie útil de local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por sus tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios. Se incluirá la superficie neta de terrazas, medida con arreglo a los criterios reflejados en anteriores párrafos.

## 3. Superficie construida de local o vivienda:

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del área definida por los tabiques delimitadores, incluso estos. Se excluyen los patios si éstos no están cubiertos.

## 4. Superficie total de local o vivienda:

La resultante de añadir a la superficie construida definida en el párrafo anterior la parte proporcional de los elementos comunes (portal, escaleras, etc.) del edificio.

## Capítulo 3.6 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

### Artículo 3.6.1 Rasante

1. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

### Artículo 3.6.2 Clases de Rasantes

1. Se distinguen las siguientes:
  - a) Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.
  - b) Rasante Natural. Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
  - c) Rasante Corregida. Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

### Artículo 3.6.3 Planta

1. Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General, en función de su posición en el edificio, distingue:
  - a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
  - b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y planta bajo cubierta.
2. Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:
  - a) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio, tal y como se define en el artículo 3.6.4. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará setenta y cinco centímetros (0,75 m) sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública. No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las Normas de Uso.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

- b) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura. La cara superior del forjado de techo no superará un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables no adscritas a usos Residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las Normas de Uso.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

No se permitirán semisótanos en tipologías con alineación a vial destinadas a uso Residencial colectivo que superen las tres plantas de altura excepto en aquellos edificios donde la planta baja o el sótano se conviertan en semisótano por estar situados en vías con rasante inclinada.

Asimismo tampoco se permitirán semisótanos en aquellas parcelas con posibilidad de edificarse con los parámetros de la Norma Zonal B3, pero situadas en áreas reguladas por las Normas Zonales M y Mr.

c) Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

d) Entreplanta:

Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, no supere los doscientos (200) metros cuadrados, y se sitúe retranqueada de fachada al menos cinco (5) metros.

Los usos permitidos en la entreplanta serán los mismos (o sus asociados) que los de la planta baja a la que está adscrita.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

e) Plantas altas:

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de estas plantas viene determinada en las Normas de Uso.

f) Planta bajo cubierta:

Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta alta de la edificación. La posición de este forjado no podrá estar por debajo de la línea de aleros. Asimismo, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de ésta planta no podrá superar una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). En tipología de uso Residencial colectivo, no se permitirá el acceso de forma individual al exterior de la cubierta del edificio desde la planta bajo cubierta, sin perjuicio de aquellos accesos comunes que sean necesarios para el mantenimiento de la misma. Asimismo tampoco se permitirá el acceso a las viviendas desde esta planta.

En tipología de uso Residencial colectivo sólo se permitirá la planta bajo cubierta cuando se destine a complementar las unidades de vivienda de la planta inmediatamente inferior, sin que en cada una de ellas represente una superficie mayor del cincuenta por ciento (50%) del total de la vivienda.

No se permitirán la planta bajo cubierta en las áreas de Norma Zonal M3 y M4, ni en el área de las Canteras afectada por la Regla de Asoleo (franja comprendida entre el borde interior del Paseo de Las Canteras y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros).

#### Artículo 3.6.4 Cota de referencia

1. Es la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
2. La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), medidos desde la rasante establecida para la medición de altura.
3. Construcciones con plan de conjunto: el plan de conjunto fijará el movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización, y las cotas de referencia. La fijación de cotas requerirá formulación de Estudio de Detalle, que podrá tramitarse conjuntamente con el proyecto de edificación.
4. En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.
5. Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación, interiormente y contigua a la alineación exterior, protegida mediante un muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse de idéntica calidad constructiva que una fachada, y que no podrá ser edificada.
  - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a dos (2) metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo que la topografía del terreno justifique la necesidad de mayores alturas.

#### Artículo 3.6.5 Altura en unidades métricas

1. Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:
  - a) Altura de cornisa:

Es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.
  - b) Altura de coronación:

Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura de remate:

Es la que se mide hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquinas, lavaderos, etc.

### Artículo 3.6.6 **Altura en número de plantas**

1. Es el número de plantas sobre rasante, excluida la planta bajo cubierta.

### Artículo 3.6.7 **Altura máxima**

1. Es la señalada por las Normas Zonales o normas del planeamiento de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
3. No obstante la altura máxima permitida en cada zona, se establece la siguiente limitación en función de la anchura de la calle o senda peatonal:
  - a) Ancho menor o igual a tres (3) metros: altura máxima, una (1) planta.
  - b) Ancho mayor de tres (3) y menor o igual a cuatro (4) metros: altura máxima, dos (2) plantas.
  - c) Ancho entre cuatro (4) y seis (6) metros: altura máxima, tres (3) plantas.

Esta disposición no será aplicable en las áreas reguladas por la Norma Zonal Bh, cuya altura será la establecida por dicha Norma con independencia del ancho de la calle.

### Artículo 3.6.8 **Altura mínima**

1. La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la que señalara la Norma de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas.

### Artículo 3.6.9 **Altura de piso y altura libre**

1. Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
3. La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc.).

### Artículo 3.6.10 **Altura a intradós**

1. Es la distancia vertical medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta a la que se refiera la medición.

### Artículo 3.6.11 Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.
2. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte (20) metros de longitud, la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

Caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga mejor adecuación el entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la de menor altura.

3. Las plantas bajas porticadas computarán a efectos de altura.
4. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.
5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la Norma Zonal.

### Artículo 3.6.12 Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.
2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

### Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
  - a) "La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y mínimo de quince grados (15°) con respecto

a la horizontal. La altura de la cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.

- b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
- c) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

- d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

Sólo se permitirán cuartos de lavar en cubierta en zonas de Norma Zonal B, Bt, Ca y Ct.

- e) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
- f) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- g) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
- h) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.
- i) Torreones. Solo en áreas de Norma Zonal D y según lo establecido en el 5.4.11 de las presentes Normas.
- j) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.



# Título 4 **NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS**

En este título se establecen las condiciones específicas que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas del territorio municipal caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio urbano edificado vinculadas a dicho carácter, tales como los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento.

Por su especificidad funcional, cantidad, dinamismo e importancia dentro del desarrollo de la ciudad, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las Normas Zonales y otros títulos incluidos en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbano, al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo. No obstante, dicho tratamiento se limita a las áreas de ordenación directa, por cuanto las de ordenación diferenciada presentan planeamientos de desarrollo que incorporan sus normas particulares para estos usos.

Se establece la siguiente pormenorización:

- |                           |                               |                                      |
|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 Espacio Libre (EL)      | 6 Cultural (CU)               | 11 Comercial (CO)                    |
| 2 Educativo (ED)          | 7 Religioso (RG)              | 12 Oficinas (OF)                     |
| 3 Sanitario (SN)          | 8 Administración Pública (AD) | 13 Intercambiador de transporte (IT) |
| 4 Servicios Sociales (SS) | 9 Servicios Públicos (SP)     | 14 Aparcamiento en Edificio (AP)     |
| 5 Deportivo (DP)          | 10 Hotel (HT)                 | 15 Estación de Servicio (ES)         |

## Capítulo 4.1 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE

### Artículo 4.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.1.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.1.7 al 4.1.11.

### Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

1. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
3. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (categorías III y IV) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.
4. Los Espacios Libres de las categorías II, III y IV deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada. En las parcelas calificadas como EL/AP la proporción será de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte cada 1.500 m<sup>2</sup> de la parcela.

### Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. (categoría I)
  - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - b) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.
  - c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.



2. Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II).
  - a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total.
  - b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.
3. Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (categoría III):
  - a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total.
  - b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La altura máxima no superará los 6 m.
4. Espacios Libres cuya superficie es igual o superior a 5 Ha (categoría IV)
  - a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 1,5 % de la superficie total.
  - b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) La altura máxima no superará los 15 m.
5. Para la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, los parámetros volumétricos serán los mismos que para el resto de las categorías del uso Espacio Libre, establecidas según la superficie de la parcela en los apartados anteriores de este artículo (para estos parámetros la rasante de referencia será la cota del EL).

#### Artículo 4.1.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.
2. Usos complementarios:
  - a) Ninguno en la categoría I.
  - b) Garaje-Aparcamiento bajo rasante en las categorías II, III y IV.
  - c) Cultural en las categorías II, III y IV (que podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten).
  - d) Servicios Sociales, Recreativo-Ocio, Deportivo al aire libre y Religioso, en las categorías III y IV.
  - e) Deportivo cubierto en la categoría IV.
  - f) Cultural y Administración Pública con actividades íntimamente vinculadas a la naturaleza o a la gestión y mantenimiento de las zonas verdes municipales en las categorías III y IV. La edificabilidad será la de los edificios existentes.
3. Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

#### Artículo 4.1.7 **Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto a la Chimenea Swanston como a su entorno inmediato, entendiéndose como tal la superficie de parcela situada a menos de veinticinco (25) metros del eje central de la Chimenea.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración y consolidación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Deberán acometerse los trabajos de consolidación, afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales necesarios para asegurar la estabilidad de la pieza protegida (chimenea), y realizarse, además, un estudio arqueológico que permita establecer el valor de los elementos que aún perviven en la fábrica.
  - b) Ninguna edificación podrá situarse a menos de veinticinco (25) metros del eje central de la Chimenea. Dentro de esta zona sólo se permitirá la presencia de aquellos elementos necesarios para la consolidación del edificio.

Para el resto del Espacio Libre se establece una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se materializará en una edificación de uso Oficinas, con una altura máxima de cuatro (4) plantas, adosada a la actual medianera situada en la vertiente sur del ámbito.

#### Artículo 4.1.8 **Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina.**

1. Parámetros de uso:
  - a) Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.
  - b) Usos complementarios: la edificabilidad total permitida a la suma de estos Espacios Libres se destinará a Cultural (Centro Cívico).
  - c) Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

#### Artículo 4.1.9 **EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Se destinará un mínimo de dos mil (2.000) metros cuadrados a superficie ajardinada.
  - b) La parte superior del Espacio Libre deberá estar en la misma cota que la rasante de la acera, con una profundidad no menor de diez (10) metros, de tal manera que este espacio y el espacio libre de la parcela AD situada enfrente se entiendan como un conjunto sólo separado por la vía.
2. Parámetros de uso:
  - a) La superficie bajo rasante se destinará a aparcamiento público.

#### Artículo 4.1.10 Espacio Libre en Fincas Unidas

1. El espacio libre propuesto supone la incorporación de una importante zona de esparcimiento en una parcela de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup>, situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, vinculada a un nuevo enclave dotacional.
2. La materialización del mismo llevará aparejada la rehabilitación del muro de contención que se erige en su lindero Norte, así como del pasaje adosado al mismo que sirve de acceso a las edificaciones existentes y que se rehabilitarán para albergar distintos usos dotacionales. Además, se tendrán en cuenta las acciones previstas (escaleras y/o ascensores) tendentes a facilitar el acceso a la parcela desde el Paseo de Chil.
3. Su ordenación sacará provecho a su potencial como atalaya- mirador, derivado del desnivel topográfico que acumula y contemplará también la accesibilidad desde el Paseo de San Antonio.

#### Artículo 4.1.11 EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama)

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible. El parcelario actual será vinculante, no obstante, se permite la agrupación de parcelas.
1. Parámetros tipológicos, volumétricos y compositivos:

Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes de la edificación en la parcela con las siguientes condiciones:

  - a) La edificación se dispondrá de forma escalonada, no pudiendo sobrepasar la rasante de las dos calles, Farnesio y Fama, situadas en el lindero frontal de la parcela, excepto para aquellos elementos puntuales de accesibilidad a las plantas inferiores (ascensores y escaleras).
  - b) Cada escalonamiento de la edificación tendrá una altura máxima de 3 plantas y los retranqueos resultantes serán como mínimo de 8 metros.
  - c) Las cubiertas de cada uno de los volúmenes resultantes serán para uso comunitario-plaza, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente de uso público. Las cubiertas de mayor cota del edificio serán accesibles peatonalmente desde la rasante de las calles Farnesio y Fama en el lindero frontal de la parcela.
  - d) La nueva edificación deberá cubrir las medianeras que producen las edificaciones existentes en las parcelas colindantes, pero sin sobrepasar la rasante de las calles situadas en el lindero frontal de la parcela.
  - e) La edificación no podrá generar nuevas paredes medianeras sobre las parcelas colindantes.
  - f) Las edificabilidades se sitúan bajo rasante de las calles Farnesio y Fama, que conforman el lindero frontal:
    - La edificabilidad destinada a uso aparcamientos no computará.
    - La edificabilidad destinada a uso Cultural y/o Servicio Social será como mínimo de 500m<sup>2</sup> y como máximo de 1000m<sup>2</sup>.
    - La edificabilidad destinada a uso Terciario Recreativo tendrá un máximo de 300m<sup>2</sup>.

- g) La propuesta deberá responder a criterios de calidad arquitectónica, tanto en cuanto a materiales de revestimiento de fachadas como a soluciones volumétricas que se integren en el entorno. Se justificará lo expuesto con la aportación de documentación gráfica complementaria (infografías, fotomontajes, etc.). Será de gran importancia el estudio de impacto ambiental así como el tratamiento de las fachadas hacia el lindero norte de cada uno de los volúmenes, puesto que la parcela que forma parte de una de las fachadas del barranco Guinguada, visible desde múltiples localizaciones.
- h) Las cubiertas de cada uno de los volúmenes serán Espacios Libres con tratamiento de plaza, disponiéndose, de forma integrada en la edificación, los conectores públicos necesarios para acceder a cada uno de ellos, así como el mobiliario urbano necesario para el disfrute de las mismas, iluminación, bancos,... En ningún caso, las cubiertas podrán subdividirse para usos privados.

### 3. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: Espacio Libre y Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) Usos vinculados: Cultural y/o Servicio Social.
- c) Usos complementarios: Terciario Recreativo.

## Capítulo 4.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO

### Artículo 4.2.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ED en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.2.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.2.7 al 4.2.12.

### Artículo 4.2.4 Parámetros tipológicos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
2. Las obras de nueva edificación deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales del entorno inmediato de la parcela.

### Artículo 4.2.5 Parámetros volumétricos

1. La edificación tendrá una altura máxima de tres (3) plantas en todo el suelo urbano de ordenación directa, incluyendo las áreas de Norma Zonal B, C o D, así como en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas y no hayan fijado parámetros volumétricos para este uso.

### Artículo 4.2.6 Parámetro de uso

1. Usos vinculados:
  - a) En edificaciones existentes: ninguno.
  - b) En parcelas no edificadas: Garaje-Aparcamiento y Deportivo.
2. Usos complementarios:
  - a) En edificaciones existentes: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre y Deportivo.
  - b) En parcelas no edificadas: Espacio Libre.

3. Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Cultural.
4. Usos autorizables: Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

#### Artículo 4.2.7 **Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto al edificio principal en forma de “H” y a los dos pabellones delanteros, como a la superficie de la parcela inscrita en un rectángulo de cincuenta y dos (52) metros de ancho por ochenta metros (80) de fondo en el que se ubican dichos edificios, además de las fachadas de las edificaciones anexas (baños).
  - b) En lo que se refiere al edificio principal en forma de “H”, cualquier intervención que se realice a nivel de divisiones o compartimentaciones internas tendrá el carácter de reversible.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Se estudiará la posible reubicación de la caseta de control, siendo condición necesaria para esta reubicación la resolución de los problemas de accesibilidad y el cumplimiento de los recorridos de evacuación en la zona de entrada al centro. En todo caso, el nuevo volumen tendrá como máximo la misma dimensión que el actual y estará ubicado en una posición que no dificulte la visión de las edificaciones protegidas.
  - b) En la actual entrada al centro, se admitirá la modificación de la alineación actual del muro perimetral para introducir con ello un nuevo acceso. La nueva alineación tendrá como referencia la línea que parte de la esquina noreste de la parcela y discurre paralela a la acera. Dicha acera en ningún caso tendrá una sección menor que la sección existente en el punto antes referido.
  - c) En la zona no ocupada por los edificios protegidos, se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal de dichos edificios, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, así como la excavación de sótanos para aparcamiento bajo el patio superior del colegio. En este caso, el muro perimetral del aparcamiento se separará como mínimo tres (3) metros de la edificación protegida. El forjado superior de este aparcamiento no superará la actual cota del patio. Se impedirá el acceso rodado a dicho patio. Se instalarán, en su caso, un máximo de dos accesos a dicho sótano en el interior de la parcela y al menos uno peatonal desde la calle.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Deberán conservarse las especies vegetales existentes dentro del ámbito de protección.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores del elementos protegido. Asimismo, no se admitirá la instalación de paneles solares, antenas o cableado, en los faldones inclinados del edificio principal ni en los pabellones de la entrada.

## Artículo 4.2.8 Centro de Formación del Profesorado y Colegio en la c/ Juana de Arco, nº1 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-031)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta principalmente al edificio principal en forma de tridente y la zona noreste del jardín de interés ambiental.
  - b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (escaleras, rampas, aseos, gradas, muros, etc.), así como aquellas otras de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación y jardín protegidos, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Deberá acometerse de forma prioritaria la rehabilitación interior del cuerpo central de acceso a ambos centros educativos. Tanto el acceso principal como el volumen del salón de actos admitirán las obras necesarias para la mejor integración entre ambos espacios, sin implicar dicha medida cambios de las volumetrías existentes ni cambio en los recorridos actuales. En este caso, se permitirá la eliminación de algunos tramos del primer forjado (tramo situado en la segunda crujía de la entrada, junto a la pared del salón de actos), siempre que esto no afecte estructuralmente al edificio.
  - b) Excepcionalmente, podrán localizarse nuevos elementos edificatorios de carácter auxiliar, no adosados, en el espacio libre de parcela situado debajo del patio delantero de la edificación secundaria de educación infantil, bajo la rasante natural del terreno actual, aprovechando el desnivel existente.
  - c) Ninguna nueva intervención, ya sea volumen edificado, muro o vallado superará la cota marcada por la parte superior del zócalo de cantería del edificio. Tan sólo serán admisibles por encima de dicha línea las construcciones o instalaciones de carácter efímero (carpas, exposiciones, aparatos deportivos, etc.) que permitan restituir las condiciones anteriores a su ubicación.
  - d) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Deberán conservarse las especies vegetales existentes en la vertiente noreste de la parcela.
  - b) Se permite la instalación de energías renovables (paneles fotovoltaicos), para el uso exclusivo del edificio en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
  - c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

## Artículo 4.2.9 Colegio Salesianos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-082)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta al edificio principal y la franja de espacios (de ochenta (80) metros de largo y entre noventa (90) y setenta (70) metros de ancho) comprendida entre las canchas deportivas por el naciente y el patio superior por el poniente.
  - b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (aparcamientos, aulas anexas, aseos, gradas, muros, etc.), así como aquellas otras de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la zona afectada por la protección (edificación y espacio protegido que la rodea), con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
  - b) En el resto de la parcela, excepcionalmente, podrán admitirse además obras de remodelación y ampliación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Como obras de rehabilitación prioritaria en la zona afectada por la protección, deberá adecuarse el acceso situado al norte, dada la importancia que cobra esta orientación en el nuevo orden funcional del edificio, así como eliminarse el actual volumen de baños que divide el espacio situado al norte del edificio, resolviéndose el desnivel existente y la relación entre este espacio y el edificio del colegio.
  - b) En el espacio ubicado a naciente de la edificación principal se admiten obras bajo rasante, entendiéndose como rasante la cota natural del terreno que discurre desde la base de la escalera principal de la edificación hasta la cota de la calle León y Castillo.
  - c) En el espacio situado a poniente, se admiten obras de ampliación del cuerpo norte de la edificación principal según los siguientes parámetros:
    - La ampliación se ubicará sobre el patio superior, como continuación del volumen que sobresale en el vértice noroeste de la edificación original. El ancho de dicha intervención no excederá los veinte (20) metros y mantendrá como alineación obligatoria la continuidad de la fachada con el edificio principal, esto es, estableciendo un retranqueo mínimo de trece (13) metros de la alineación oficial a la calle Alejandro Hidalgo. Al este, se adosará a los volúmenes existentes, y al oeste, mantendrá una separación de al menos tres (3) metros del edificio de enseñanza secundaria.
    - La altura máxima será de dos plantas (ocho metros con cincuenta centímetros (8,50) de altura de coronación), igualándose compositivamente a las alturas de la edificación preexistente (biblioteca, sala de ordenadores).
    - Como excepción, se establece la posibilidad de localizar una tercera planta, que en ningún caso exceda los doce (12) metros de ancho y que mantenga la alineación con la fachada norte del edificio principal. La altura de coronación del pretil no sobrepasará en ningún caso la altura de coronación del pretil de la edificación tradicional. En su vertiente este, el nuevo volumen podrá adosarse al cuerpo añadido al edificio principal siempre que se cuide especialmente la integración compositiva y funcional de ambas partes. En su vertiente oeste, el nuevo volumen tendrá que separarse al menos cinco (5) metros del edificio de Secundaria.

- d) Se permite la excavación de sótanos para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, en aquellos lugares que no afecten a la estructura principal del edificio ni a los aljibes abovedados del patio situado a poniente o las especies vegetales de gran porte.
4. Parámetros compositivos:
- a) Deberán conservarse las palmeras existentes en toda la parcela.
  - b) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### Artículo 4.2.10 **Escuela Oficial de Idiomas en la c/ Fernando Guanarteme, nº51 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-154)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta a la fachada del edificio y a la primera crujía inmediatamente posterior a ésta, incluyendo el espacio de entrada y la escalera principal.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Deberán realizarse las reformas necesarias para dar cumplimiento a las normativas sobre accesibilidad y protección de incendios vigentes.
  - b) Si la rehabilitación que se realiza al edificio afecta a más de un 80% del mismo, se permitirá la intervención también en la primera crujía del volumen originalmente ocupado por los talleres. En este tramo, por tanto, se protegerá exclusivamente la fachada. Se conservará la altura de coronación tal y como está en la actualidad. No se permitirán aquellas reformas tales como la ubicación de caja de ascensores o similares, encaminadas a disminuir la superficie de patio existente en la actualidad.
  - c) El resto de la edificación no afectada por la protección podrá ser reformada o sustituida en su totalidad, siempre que esta actuación sea capaz de adaptarse a la configuración y características tipológicas de la crujía protegida. No obstante, se establece como condición para posibles obras de sustitución, el aumento de la superficie del patio, especialmente en la planta baja, que deberá pasar del 5% actual a ocupar al menos el 20% de la parcela. En las plantas superiores, el patio seguirá ocupando el 25% de la superficie, pero se le dará un carácter central en el solar, evitando también su fragmentación.
  - d) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal de los edificios, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

#### 4. Parámetros compositivos:

- a) En el ámbito de protección, se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
- b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.2.11 I.E.S. Franchy Roca (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-202)

#### 1. Observaciones relativas a la protección:

- a) La protección afecta, tanto al volumen formado por el tambor y la cúpula, que incluye la proporción de huecos y las carpinterías, como al forjado que acompaña a la edificación y que establece el vínculo con el resto del edificio. También se considera dentro de este ámbito el espacio vacío situado entre el edificio y la calle.

#### 2. Obras y actividades admisibles:

- a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

#### 3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) En relación al edificio protegido, se considera que tiene agotada su edificabilidad, no permitiéndose la ampliación en altura ni el adosamiento de ningún volumen. No obstante, como excepción, se permite el cerramiento del espacio ocupado por el forjado que acompaña a la edificación protegida, respetando en todo caso los siguientes criterios:
  - El cerramiento no excederá de los límites actuales definidos por el forjado, y será lo suficientemente transparente para permitir la visión del cuerpo circular que da origen a la cúpula, recomendándose el uso de elementos acristalados.
  - La propuesta debe contener, no sólo el cerramiento, sino la solución de un espacio de entrada al centro, que ponga en relación el exterior con las canchas deportivas y el edificio propiamente dicho.
  - Se orientará la propuesta a dotar al edificio protegido de mayor protagonismo dentro del funcionamiento del centro, pudiendo destinarse a zona de exposiciones, área de reuniones, recepción del centro, etc.
- b) Se admitirán obras tendientes a mejorar la organización de la entrada al centro educativo, trasladándose el acceso al colegio al espacio vacío situado al oeste del edificio principal, entre las canchas y dicho edificio, sin que en ningún caso este traslado implique la construcción de forjados o estructuras portantes sobre dicho espacio.
- c) Se estudiará la sustitución del actual muro de cierre del colegio por una valla que permita una mayor presencia de la edificación en el entorno en que se inserta. En todo caso, ninguna nueva intervención de muro o vallado impedirá la visión del edificio desde el exterior del recinto, por lo que la altura del muro perimetral no podrá exceder los dos (2) metros. En el tramo de muro perimetral situado en la zona afectada por la protección se procederá a la sustitución del actual cerramiento por otro que permita la visión a partir de un (1) metro de altura.

- d) El resto de la parcela se regulará según lo establecido de forma genérica en el presente capítulo para las parcelas calificadas con uso Educativo.
  - e) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio protegido, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, quedando excluida la posibilidad de excavar sótanos para aparcamientos en el área afectada por la protección.
4. Parámetros compositivos:
- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora. En ningún caso, dichas instalaciones afectarán al revestimiento cerámico de la cúpula.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### Artículo 4.2.12 **Casa Ramírez-C/ Juan de Juni, nº54 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-292)**

1. Observaciones relativas a la protección:
- a) La protección afecta a toda la parcela. No obstante, las edificaciones auxiliares o volúmenes añadidos a lo largo del tiempo, así como aquellos otros de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
- a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
- a) En relación al edificio protegido, se considera que tiene superada su edificabilidad con las ampliaciones realizadas a lo largo del tiempo, por lo tanto no se permitirán nuevas ampliaciones en altura ni adosamiento de ningún nuevo volumen. Como parámetros de altura y ocupación se tomarán los establecidos en el proyecto original, admitiéndose un incremento de un veinte por ciento (20%) sobre la edificabilidad original, debiendo establecerse la legitimidad formal y funcional de aquellos añadidos que mejor se integran compositivamente al edificio original, hasta completar la edificabilidad permitida.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

## Capítulo 4.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO

### Artículo 4.3.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SN en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.3.6 al 4.3.10.

### Artículo 4.3.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los Centros de Salud y Consultorios Locales existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno.
2. Las obras de nueva planta deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato. No obstante, en el caso de edificaciones en manzana completa en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial se podrá permitir el retranqueo de la edificación.
3. En obras de nueva planta no se podrá sobrepasar una altura de tres (3) plantas para los Centros de Salud, ni dos (2) plantas de altura para los Consultorios Locales tanto en el suelo urbano de ordenación directa, incluyendo las zonas de Norma B, C o D, como en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas y no hayan fijado parámetros volumétricos para este uso.
4. Se admiten obras de ampliación en edificios sobre parcela privada calificada como Sanitario siempre que la diferencia de altura entre la edificación resultante y la más alta de las edificaciones colindantes no sea superior a una planta, debiéndose redactar, en cualquier caso, un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se valore la relación con los edificios existentes en su entorno inmediato.
5. Como caso particular, motivado por su localización cercana a la costa y para evitar la disminución de la visibilidad desde la Autovía, el Centro de Salud de Costa Ayala no podrá superar una planta de altura, tomando como rasante la calle Mar Mediterráneo. Asimismo, la cubierta deberá tener tratamiento de fachada preferentemente ajardinada o combinando gravas de diferentes texturas y colores.

### Artículo 4.3.5 Parámetros de uso

1. En edificaciones existentes:
  - a) Usos vinculados: ninguno.
  - b) Usos complementarios: Espacio Libre y Garaje-Aparcamiento.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Servicios Sociales.
  - d) Usos autorizables: Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
2. En parcelas no edificadas:
  - a) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.
  - b) Usos complementarios: Espacio Libre.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Servicios Sociales.
  - d) Usos autorizables: Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

### Artículo 4.3.6 Clínica Santa Catalina (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-094)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La parte de la edificación que debe ser preservada es, por un lado, el bloque de cuatro alturas en el que destacan las habitaciones moduladas con voladizo en “brise-soleil” y terrazas orientadas al sur; y por otro lado, todos aquellos elementos, tanto externos como internos, que forman parte del encuentro entre los dos volúmenes originales.
  - b) Asimismo, deberán protegerse aquellos elementos de arquitectura neocanaria en la fachada a León y Castillo, excluyéndose la pérgola de acceso al sótano.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) En relación a la parte de la edificación que debe ser preservada, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
    - En la fachada del bloque de cuatro alturas que da hacia el sur, se propiciará el aumento de la proporción de huecos frente al cerramiento macizo y se eliminarán las barandillas de aluminio y cristal, recomendándose el uso de un material que no reste protagonismo a la visión del hueco (malla electrosoldada o similar).
    - Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
  - b) En el resto de la parcela, no se permitirá la realización de ninguna nueva edificación en los espacios libres ni patios, respetándose, en todo caso, los planos consolidados de fachada. No obstante, se admitirán las obras de excavación necesarias para ubicar la maquinaria en el sótano de dicho espacio.

En el caso de ser necesaria la instalación de una escalera de evacuación para el edificio de diez (10) plantas, ésta se situará adosada a la fachada norte del mismo y en el lugar más alejado de la avenida, esto es, en el encuentro con el edificio de cinco (5) plantas.

4. Parámetros compositivos:

- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
- b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.3.7 Clínica del Carmen (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-138)

1. Observaciones relativas a la protección:

- a) Deberán protegerse las tres primeras crujías de la edificación, por ser las que, además de tener su reflejo en las fachadas, dan claridad tipológica a la edificación y se encuentran en mejor estado de conservación.
- b) Se protegerá, además, la vegetación que rodea al edificio, especialmente los grupos de palmeras que ya constituyen una parte importante de la composición de la fachada del edificio.
- c) El cuerpo situado al fondo de la parcela no será objeto de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

- a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) Deberán eliminarse o reformarse todos aquellos añadidos en la planta de cubierta que no obedecen al proyecto original.
- b) Se respetará la fachada principal y las dos fachadas laterales en su totalidad. La fachada trasera podrá experimentar modificaciones que no incidan en su altura o en su alineación.
- c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

- a) La supresión de barreras arquitectónicas para acceder al edificio no restará calidad al espacio delantero de la edificación, procurando adoptar aquella solución que mejor se integre en el entorno.
- b) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
- c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.3.8 Clínica San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-192)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) Se prestará especial cuidado a la conservación del cuerpo porticado que asoma al Paseo de Las Canteras y la escalera de servicio situada en el extremo norte de la parcela, por tratarse del último vestigio de la edificación tradicional en el interior de la parcela, conservando el pavimento original y la barandilla de madera.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) En las zonas protegidas, se permitirán obras de conservación, restauración y consolidación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
  - b) En el resto de la parcela, se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Asimismo, se permitirán obras de remodelación en el patio triangular existente en fachada hacia la calle Padre Cueto, con el objetivo de posibilitar otro acceso al centro hospitalario. Esta obra de ampliación no podrá superar una planta de altura y deberá ser adecuada con la preservación de los valores de la edificación.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) En relación al volumen porticado que da fachada al Paseo de Las Canteras, deberán abrirse los huecos de la esquina para evitar la imagen actual que resta calidad a la fachada.
  - b) No se permite la excavación de sótanos.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.3.9 Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-209)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) Se establece como ámbito de protección la totalidad de la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal de edificio como la trasera, así como el patio (ubicación, volumen y actual configuración) como elemento singular del interior.
  - b) También deberán preservarse aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Dado el interés por potenciar el contacto del edificio con los edificios anexos, se admitirá la apertura de huecos que permitan esta relación.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### Artículo 4.3.10 Casa Navarro Soler - Residencia Bandama (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-294)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) Deberá ser protegida la edificación original, incluyendo las diferentes ampliaciones de la misma en altura.
  - b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (edificio anexo) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los actuales del proyecto ejecutado.
  - b) En ningún caso se podrá cubrir el espacio-pasillo existente entre el edificio principal y el nuevo pabellón residencial, ni con el objeto de lograr la continuidad entre ambas edificaciones.
  - c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Excepto en las cubiertas inclinadas, se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

## Capítulo 4.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES

### Artículo 4.4.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SS en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.4.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.4.6 al 4.4.9.

### Artículo 4.4.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en edificaciones existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno.
2. Las obras de nueva planta deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato, con las salvedades establecidas en los párrafos siguientes.
3. En el caso de edificaciones en manzana completa en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial se podrá permitir el retranqueo de la edificación.
4. Se admiten obras de ampliación en edificios existentes siempre que la diferencia de altura entre la edificación resultante y la más alta de las edificaciones colindantes no sea superior a una planta, debiéndose redactar, en cualquier caso, un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se valore la relación con los edificios existentes en su entorno inmediato.

### Artículo 4.4.5 Parámetros de uso

1. En edificaciones existentes:
  - a) Usos vinculados: ninguno.
  - b) Usos complementarios: Espacio Libre y Garaje-Aparcamiento.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Sanitario y Cultural.
  - d) Usos autorizables: Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
2. En parcelas no edificadas:
  - a) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.

- b) Usos complementarios: Espacio Libre.
- c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Sanitario y Cultural. En las parcelas situadas en la calle Serventía, en Almatriche Bajo, y en la calle Antonio Martín Ramos Rapsoda, en Tamaraceite, se permitirá además el uso Religioso.
- d) Usos autorizables: Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

#### Artículo 4.4.6 **Villa Milagrosa y Colegio (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-248)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) El edificio principal, de planta cuadrada, será respetado en su integridad, al igual que el patio inmediatamente posterior que sirve de nexo entre este edificio y el resto de dependencias.
  - b) Los jardines de la parcela, así como las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (edificio ocupado por las Hijas de La Caridad) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida y en el patio, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) En el edificio principal deberán rehabilitarse las carpinterías, los pavimentos, las molduras, etc. En cuanto al patio, se deberán preservar los pavimentos así como el espacio que originalmente servía de desahogo a la edificación original.
  - b) Con respecto al colegio, deberán respetarse las alineaciones actuales, evitando perder espacio libre. Los parámetros de edificabilidad y altura son los actuales del proyecto ejecutado.
  - c) Bajo el edificio principal, el colegio y el patio a proteger no se permite la excavación de sótanos.
  - d) En la zona ocupada por los jardines, se permitirá materializar una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una altura máxima de dos plantas (siete con cincuenta (7,50) metros de altura para el forjado superior), alineadas al extremo oeste de la parcela y una profundidad máxima de diez (10) metros.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

## Artículo 4.4.7 Escuela de Educación Especial en Las Rehojas (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-250)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto al edificio principal como al resto de la parcela no edificada. Se protegerán las cuatro fachadas, los elementos que sobresalen de las mismas, la vegetación que rodea la casa y en su interior, la configuración tipológica, que será protegida según su importancia y estado de conservación.
  - b) Se considera de importancia principal la ubicación del patio interior cubierto y su relación con las estancias ubicadas en planta baja o planta noble.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la edificación protegida, y aquellas necesarias para la ubicación de un ascensor, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Se eliminará de la cubierta la edificación abierta (pilares y forjado) que sobresale de la altura de coronación en la parte posterior y que actualmente es utilizada como cubierta de alguna maquinaria.
  - b) Se permitirán las reformas necesarias para la ubicación de un ascensor. El mismo no invadirá el patio ni el claustro que lo rodea debiendo situarse en una de las alas laterales, preferentemente vinculado a la escalera principal.
  - c) Excepcionalmente y aprovechando el desnivel existente, en el extremo de la parcela en contacto con el aparcamiento, se admitirá la ejecución de elementos edificatorios de nueva planta y de carácter auxiliar.

Se establece para estas edificaciones una superficie edificable total de 500 m<sup>2</sup> y una altura máxima de dos plantas (siete con cincuenta (7,50) metros), debiendo ubicarse sobre el lindero con el aparcamiento situado al oeste, con una profundidad máxima de diez (10) metros a partir de dicho lindero.
  - d) No se permitirán sótanos destinados a aparcamientos.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.
  - c) Se respetarán en su totalidad las especies vegetales de gran porte que se localizan dentro de la parcela.

#### Artículo 4.4.8 Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.
2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

#### Artículo 4.4.9 Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.
2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

## Capítulo 4.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO

### Artículo 4.5.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla DP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.5.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.5.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Artículo 4.5.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
2. Deportivos cerrados:
  - a) Si la parcela está exenta, conformando una manzana, podrá estar retranqueada con respecto a la alineación oficial.
  - b) Si se ubica entre parcelas cumplirá con los mismos parámetros tipológicos establecidos en la Norma Zonal del área donde se ubica.
  - c) No se establecen límites a la ocupación.
  - d) Se establece una altura máxima de 15 metros.
  - e) La edificabilidad no será superior a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Deportivos abiertos:
  - a) Los cuerpos edificadas no ocuparán más del 10% de la superficie total.
  - b) La edificabilidad no será superior a 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## Artículo 4.5.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Cultural, Oficinas, Comercial en la subcategoría de Local Comercial del Tipo I y Recreativo-Ocio. En el Deportivo cerrado situado en Casablanca I se permitirá también en Comercial Tipo II.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, salvo Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total, a excepción del Deportivo cerrado de Casablanca I cuya edificabilidad complementaria será la correspondiente a la planta baja.

3. Usos alternativos: Espacio Libre.
4. Usos autorizables: ninguno.

## Capítulo 4.6 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL

### Artículo 4.6.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla CU en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.6.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.6.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.6.6 al 4.6.16.

### Artículo 4.6.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
2. Las obras de nueva edificación deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato.
3. La altura máxima de la edificación será la correspondiente a la Norma Zonal del área donde se encuentra.
4. Como caso de excepción, los parámetros tipológicos y volumétricos de la parcela CU situada en la Carretera de Almatriche, serán los siguientes:
  - a) Ocupación: 100%.
  - b) Las cubiertas de la edificación serán transitables, con tratamiento de plaza, y estarán situadas, en el tramo hacia la Carretera de Almatriche, a cota de esta vía, y en el resto (tramo sur de la parcela) se resolverán escalonadamente, coincidiendo con alguno/s de los descansillos de la escalera pública con la cual colinda.
  - c) Los accesos al edificio se realizarán a través del Espacio Libre y de las escaleras colindantes.
5. Se exceptúa también la parcela CU catalogada y situada en la calle León y Castillo 427 (La Regenta), cuyo nivel de intervención es el siguiente:

Se permitirá la ampliación del edificio, sin perjuicio de la conservación de los elementos protegidos indicados en la ficha ARQ-170 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, con estos parámetros:

- a) La altura máxima será de treinta y ocho (38) metros distribuidos en siete (7) plantas.
  - b) La superficie edificable máxima en el total de la parcela será de 3.850 m<sup>2</sup>.
  - c) La fachada de la ampliación del edificio debe quedar retranqueada con respecto a la existente.
  - d) Los paramentos medianeros y traseros que con motivo del aumento de plantas resultasen vistos deberán tratarse con la misma calidad que la fachada, dando una imagen homogénea del edificio.
6. Se exceptúa también la parcela CU catalogada y situada en la calle Doctor García Castrillo, 11 (Casa Fuentes), cuyos parámetros tipológicos y volumétricos son los siguientes:
- a) Las obras permitidas en la parcela son las de reconstrucción, conservación, consolidación y restauración, excepto en la parte posterior de la parcela, en la pieza escalonada del jardín, donde también se admitirán obras de rehabilitación y remodelación al objeto de la reconversión del bancal ajardinado en auditorio cubierto, y asimismo, las obras necesarias para permitir la accesibilidad desde el Paseo de Chil.
  - b) El volumen del núcleo vertical de comunicaciones para el acceso desde el Paseo de Chil se situará en el extremo sur de este fondo de parcela en sustitución del volumen existente destinado actualmente a garaje. La cubierta del auditorio tendrá tratamiento de jardín.
7. Como caso de excepción, los parámetros tipológicos y volumétricos de la parcela CU situada en el parque del Canódromo serán los siguientes:
- a) Se deberá mantener la volumetría actual y los elementos básicos de la fachada.

#### Artículo 4.6.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Servicios Sociales, Sanitario, Oficinas, Comercial en la subcategoría de Local Comercial del Tipo I y Recreativo-Ocio.
3. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Espacio Libre, Servicios Sociales y Sanitario.
5. Usos autorizables: ninguno.

#### Artículo 4.6.6 Casa del Turismo (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-188)

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto al edificio principal como al quiosco Fataga.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de las edificaciones protegidas y de los jardines y espacios que las rodean, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.
  - b) Se conservarán las especies vegetales que rodean al edificio, especialmente palmeras y laureles de indias.
  - c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.6.7 Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta al edificio original. Los volúmenes de nueva planta y los añadidos en la cubierta del edificio no se encuentran sujetos a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los actuales del proyecto ejecutado (original más ampliación ejecutada en 2002). No se permiten nuevas ampliaciones en altura que superen la cota actual.
  - b) Deberá instalarse un sistema mecánico que permita superar el desnivel existente entre el Paseo de Las Canteras y el primer nivel de la edificación. Se modificará la rasante de la rampa que conecta con la calle Ferreras para permitir resolver el acceso al primero de los locales comerciales evitando los tres escalones existentes en la actualidad.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.6.8 Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto al edificio como a la parcela.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Deberá resolverse la edificación que sobresale en la azotea.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.6.9 Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta tanto a las fachadas de las edificaciones como a la primera crujía de las mismas.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de las edificaciones catalogadas, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.6.10 Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) Se protege la fachada principal hacia el Paseo de San José, como elemento definidor de la trama urbana y como imagen histórica, así como la primera crujía vinculada a ella.

2. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Como remodelación, se admite la ampliación del edificio en una planta alineada a fachada, pudiendo superar inclusive dicha altura máxima hasta alcanzar los cuatro (4) metros por encima de la línea de cornisa de la edificación. La nueva fachada deberá contribuir a potenciar los valores de la fachada existente, siendo lo más neutra posible, para no restar protagonismo a la fachada original.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### **Artículo 4.6.11 Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) Principalmente, los elementos singulares a proteger son la primera crujía y el cuerpo central de la segunda crujía, correspondiente a la parte que se conserva de la edificación original.
  - b) Las edificaciones auxiliares añadidas en la última rehabilitación (escaleras y edificio de dos plantas que incorpora los servicios, edificio lateral de una planta, sótano y patios laterales) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.
2. Obras y actividades admisibles:
  - a) En la primera crujía y el cuerpo central de la segunda crujía, se permiten obras de conservación, restauración y consolidación.
  - b) En el resto de la parcela, se admiten, además, tareas de rehabilitación que no afecten a la actual organización espacial del inmueble y obras de remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Como remodelación, se admite la cubrición de los dos patios, procurando que la solución adoptada se adecue al resto de la edificación. Dicha cubrición en ningún caso superará la altura de cornisa de los pabellones de la primera crujía.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

#### 4. Parámetros compositivos:

- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
- b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.6.12 **Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268)**

#### 1. Observaciones relativas a la protección:

- a) La protección afecta al edificio de dos plantas en forma de “U” y al patio que genera, así como al edificio de la asociación de vecinos y al ambulatorio.
- b) La ampliación de nueva planta añadida con posterioridad, así como otras edificaciones auxiliares, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

#### 2. Obras y actividades admisibles:

- a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

#### 3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) No se admite aumento de edificabilidad.
- b) Se deberá formalizar una fachada hacia la calle Isla de Lobos, que discurre por la parte trasera del edificio.
- c) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

#### 4. Parámetros compositivos:

- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas sobre las cubiertas de la ampliación realizada y sin afectar a la Edificación original. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
- b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

### Artículo 4.6.13 **Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357)**

#### 1. Observaciones relativas a la protección:

- a) La protección afecta al edificio de una planta en forma de “L” y al patio asociado.
- b) El edificio de la asociación de vecinos y ambulatorio, situado dentro de la parcela, no se encuentra sujeto a ningún tipo de protección.

#### 2. Obras y actividades admisibles:

- a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida y patio asociado, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.
3. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.
  - b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas fuera del edificio y patio protegidos. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.
  - b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

#### Artículo 4.6.14 **Sede de la Casa Cultural y Recreativa de El Hierro en la calle Pío XII, 30 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-113)**

1. Obras y actividades admisibles:
  - a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
  - b) Se permite además la nueva construcción de un módulo edificatorio en la zona norte de la parcela (ahora ocupada por una cancha deportiva cubierta), según las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados.
2. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) La nueva edificación deberá retranquearse al menos cuatro (4) metros del lindero frontal, dos (2) metros de los linderos laterales y doce (12) metros de la edificación protegida.

Esta edificación se situará bajo rasante, con un máximo de dos (2) plantas, no pudiendo sobrepasar la cubierta más de un metro y veinte centímetros (1,20 m) sobre la cota actual del terreno.
3. Parámetros compositivos:
  - a) La cubierta de la nueva edificación será transitable, manteniendo el uso deportivo actual, o ajardinada.
  - b) Los materiales y la volumetría de la nueva edificación deberán estar en armonía con el entorno de protección en el que se ubica, no pudiendo distorsionar la percepción de la edificación protegida.

#### Artículo 4.6.15 **Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149)**

1. Observaciones relativas a la protección:
  - a) La protección afecta al módulo de dos plantas de oficinas que da sentido a la fachada este. Se respetará la ubicación del cuerpo de oficinas del segundo nivel, debiéndose

conservar cuanto menos las trazas de dicho volumen, así como el lugar ocupado por el forjado y las cubiertas a dos aguas de la fachada naciente.

2. Obras y actividades admisibles:

- a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida.
- b) En el resto de la parcela, además, se permitirán las obras de remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) Para la zona protegida, los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.
- b) Para el resto de la edificación se establece una altura máxima de quince (15) metros y una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La nueva edificación respetará la fachada en su totalidad, adaptándose a los huecos existentes. En caso de apertura o cierre de alguno de estos huecos, deberá justificarse su idoneidad.

El resultado final tratará de resaltar las cualidades arquitectónicas del edificio protegido.

- c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la zona protegida, para aparcamientos o para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

- a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas fuera del edificio protegido. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y la empresa suministradora.
- b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos.

5. Parámetros de uso:

- a) Usos vinculados: ninguno.
- b) Usos complementarios:
  - Sobre rasante: Espacio Libre, Deportivo, Servicios Sociales, Sanitario, Administración Pública, Oficinas, Comercial en la subcategoría de Local Comercial del Tipo I y Recreativo-Ocio.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios sobre rasante, salvo Espacio Libre y Deportivo, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total.

- Bajo rasante: Garaje-Aparcamiento.

- c) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.
- d) Usos autorizables: ninguno.

## Artículo 4.6.16 Centro Cívico en Fincas Unidas

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.
2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

## Capítulo 4.7 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO

### Artículo 4.7.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla RG en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.7.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.7.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.7.7 al 4.7.9.

### Artículo 4.7.4 Parámetros tipológicos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes, que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
2. Las obras de nueva edificación deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato. No obstante, en el caso de edificaciones en manzana completa en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial se podrá permitir el retranqueo de la edificación.

### Artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos

1. En parcelas situadas en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, las obras de nueva edificación deberán hacerse conforme a los parámetros volumétricos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato.
2. En el resto del suelo urbano, incluyendo las zonas con Norma Zonal B2, Bt, D, Dh, Ca, y Ct, o en Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas y no hayan establecido estos parámetros, se aplicarán las siguientes condiciones:
  - a) ocupación: 60%.
  - b) altura máxima: 9 metros (12 m para elementos puntuales).
  - c) edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. Como caso de excepción en la parcela RG de Almatriche, los parámetros volumétricos y compositivos serán los siguientes:
  - a) Ocupación: 100% de la parcela.

- b) La altura de la edificación será aquella que permita que la cubierta esté situada a la cota de la carretera de Almatriche en el tramo de esta parcela. Esta cubierta será transitable y de uso público y resuelta a modo de plaza. Sobre este plano horizontal sólo se permitirá un elemento construido vertical a modo de campanario con una superficie máxima en planta de 10 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 9 m, situado próximo a la edificación colindante en el extremo noroeste de la parcela. El acceso al edificio religioso será a través de la fachada situada en la calle Lentisco, permitiéndose también su acceso a través de la fachada situada hacia el Espacio Libre. Esta fachada deberá ser resuelta tal que pueda servir de soporte a actividades lúdico-deportivas a realizar en el Espacio Libre.
- c) La cubierta podrá volar hacia la calle Lentisco hasta llegar a la alineación del edificio colindante, para crear un espacio cubierto de entrada al edificio religioso.

#### Artículo 4.7.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Espacio Libre, Garaje-Aparcamiento, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.
3. Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.
4. Usos autorizables: ninguno.

#### Artículo 4.7.7 Parcela en la Vega de San José

Como caso de excepción en la parcela RG de La Vega de San José, los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso serán los siguientes:

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Se tomará como referencia la rasante de la calle Córdoba.
  - b) La edificación sobre rasante deberá retranquearse del lindero norte y este de la parcela 5 metros y 15 metros del lindero oeste (calle Córdoba).
  - c) El espacio resultante colindante con la calle Córdoba deberá tener tratamiento de plaza pública con al menos dos árboles de porte.
  - d) El volumen edificado que debido a la pendiente de la parcela resulta bajo rasante con respecto a la Calle Córdoba (sótano 1) y planta baja hacia el Espacio Libre (este) deberá retranquearse de los linderos norte (zona de paso) y este de la parcela un mínimo de 5 metros.
  - e) Los paramentos del volumen anterior que, con motivo del retranqueo y de la pendiente del terreno, resultasen vistos deberán tener tratamiento de fachada y el espacio resultante del retranqueo deberá alternar zona ajardinada con zona peatonal manteniendo en todo momento la rasante del paso colindante.
  - f) Las plantas sótanos 2 y 3 podrán ocupar el 100% de la parcela.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de retranqueo, ocupación y altura.

- b) La ocupación de la edificación sobre rasante será del 50 %.
- c) A efecto de medición de alturas se tomará como rasante la Calle Córdoba.
- d) La altura máxima será de 2 plantas y 9 metros de altura.
- e) Se podrá alcanzar con elementos puntuales los 15 de altura.

3. Parámetros de uso:

- a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento, (situado en sótano 2 y 3 con respecto a la c/ Córdoba).
- b) Uso complementario: Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipos I y II, (situado en el sótano 1 con respecto a la calle Córdoba).
- c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.

### Artículo 4.7.8 Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73

Como caso de excepción, en la parcela RG situada en el paseo Tomás Morales nº 73 del barrio de Lugo en el sector de Arenales, los parámetros de uso serán los siguientes:

1. Parámetros de uso:

- a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
- b) Uso complementario: Oficinas (en las dos plantas superiores).
- c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.

### Artículo 4.7.9 Parcela colindante a la Ermita de San Roque

1. Parámetros volumétricos:

- a) Podrá edificarse un máximo de cincuenta (50) metros cuadrados para servicios anexos a la Ermita, siempre que la edificación resultante tenga en cuenta el grado de intervención permitido en la ficha ARQ-225 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- b) No se podrán localizar aparcamientos bajo rasante y no más de cinco plazas de aparcamiento en superficie.

## Capítulo 4.8 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

### Artículo 4.8.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AD en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 4.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.8.6 al 4.8.8.

### Artículo 4.8.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
2. Las obras de nueva edificación deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las Normas Zonales de su entorno inmediato.
3. La altura máxima de la edificación será la correspondiente a la Norma Zonal del área donde se encuentra.

### Artículo 4.8.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Cultural y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I.
3. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio libre, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Espacio Libre.
5. Usos autorizables: ninguno.

## Artículo 4.8.6 Parcela de la Delegación de Hacienda en la Avda. Marítima del Norte

1. Se estará a lo establecido en el convenio con Patrimonio del Estado con motivo del Plan General de Ordenación Urbana de 1989.

## Artículo 4.8.7 Parcela situada frente al Castillo de Mata

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Para la medición de alturas y de superficies edificables la rasante de referencia será la del Paseo de Chil en el tramo que limita con la parcela.
  - b) La edificación se resolverá escalonada, formando plataformas-terrazas que se irán retranqueando en cada planta con respecto al Paseo de Chil y a la subida de Mata:
    - Con respecto al Paseo de Chil, el plano de fachada en planta baja se retranqueará al menos 5 metros de la alineación oficial, y en las siguientes plantas se separará un mínimo de 10 metros del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior.
    - Con respecto a la vía Subida de Mata, la edificación se retranqueará al menos 3 metros de la alineación oficial en los tramos de planta situados al nivel de esta vía, y en las siguientes plantas se separará un mínimo de 3 metros del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior.
    - Con respecto al Paseo de San Antonio y a la calle peatonal que une éste con el Paseo de Chil, la edificación se posicionará en la alineación oficial.
  - c) La edificabilidad sobre rasante será de 7.500 m<sup>2</sup>.

Bajo rasante no se limita.
  - d) La altura máxima de la edificación será de 5 plantas, situándose la última a nivel de Paseo de San Antonio. Esta planta se resolverá como plaza-mirador y tendrá una superficie edificable máxima de 300 m<sup>2</sup>.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Administración Pública.
3. Usos vinculados: en la planta situada a nivel del Paseo de San Antonio, Espacio Libre.
4. Usos complementarios:
  - En plantas bajo rasante, Garaje-Aparcamiento.
  - En planta baja y primera, Garaje-Aparcamiento con un máximo de 3.500 m<sup>2</sup>. Este uso no se podrá localizar en las primeras crujías hacia Paseo de Chil.
  - En planta situada a nivel del Paseo de San Antonio, Cultural y Recreativo-Ocio.
5. Usos alternativos: Cultural.
6. Usos autorizables: ninguno.

## Artículo 4.8.8 Parcelas situadas en la calle Real de San Roque

### 1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

- a) Los proyectos resultantes tendrán en cuenta el cambio de trazado de la calle Real de San Roque y se adaptarán al mismo.
- b) Se permite una conexión aérea entre las parcelas señaladas como AD situadas a ambos lados de la calle Real de San Roque, a no menos de 4,5 metros de altura de la vía. Será de estructura ligera y permitirá únicamente el tránsito peatonal entre ambos lados, de la forma más directa posible. También se permite una segunda conexión aérea entre la parcela situada al sur y los Espacios Libres propuestos frente a la antigua Carretera del Centro.
- c) Parcelas situadas al norte de la calle Real de San Roque:
  - Podrán realizarse obras de remodelación tras la primera crujía de la fachada protegida del antiguo cine San Roque, catalogado según la ficha ARQ-224 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, no pudiendo superarse los mil (1.000) metros cuadrados construidos entre las dos parcelas.
  - En estas parcelas no podrá instalarse el uso Garaje-Aparcamiento, quedando cubierta la superficie destinada a este uso bajo rasante del Espacio Libre colindante.
- d) Parcela situada al sur de la calle Real de San Roque:
  - Deberá destinarse 1.500 m<sup>2</sup> de superficie a un Espacio Libre situado a cota de la acera de la calle Real de San Roque, de tal forma que se entienda este espacio y la plaza situada enfrente como un conjunto sólo separado por la vía.
  - El edificio destinado a Administración Pública deberá ir situado en el lado de la parcela que da a la antigua Carretera del Centro, no superando las tres plantas de altura a dicha calle y las cinco hacia la calle Real de San Roque.
  - La superficie destinada a aparcamiento estará bajo rasante.

## Capítulo 4.9 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS

### Artículo 4.9.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.9.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios, obras de demolición y proyectos de actividades de la sección cuarta del capítulo 1.1 de las presentes Normas. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. En las parcelas no edificadas se admiten todas las obras contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las presentes Normas.

### Artículo 4.9.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.9.5 al 4.9.15.
2. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes, que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

### Artículo 4.9.4 Parámetros de uso

1. Salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.9.5 a 4.9.15, deberán mantenerse, en las parcelas actualmente edificadas, los usos pormenorizados y las actividades existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

### Artículo 4.9.5 Categoría Seguridad y Protección

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:
  - Inmueble de la Comandancia de Marina en Las Canteras.
  - Comandancia de Marina en Plaza de la Feria.
  - Mando Aéreo de Canarias en Paseo de Chil, nº 212.
  - Residencia de suboficiales en Paseo de Chil, nº 211.
  - Acuartelamiento Aéreo de Las Palmas en Paseo de Chil, nº 299.

- Anexo a la Residencia de Oficiales en Paseo de la Cornisa / García Morato, s/n.
  - Comisaría de Policía en Luis Doreste Silva / Alcalde Ramírez Bethencourt.
  - Comisaría de Policía en la Vega de San José
2. En los edificios catalogados, en tanto no se redacte el Plan Especial de Edificios Protegidos, sólo se admitirán obras de conservación y consolidación, tal como se definen en el artículo 5.1.7 de las Normas de Ordenación Estructural.
  3. En los edificios no catalogados sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.36 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.

#### **Artículo 4.9.6 Parcela IV-5 del Plan Parcial de la Vega de San José, en calle Alicante 22**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) No se establecen limitaciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación en planta: libre.
  - b) Edificabilidad sobre rasante: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima sobre rasante: dos plantas.
3. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Seguridad y Protección. La parcela se destinará a la ampliación de las dependencias oficiales que la Guardia Civil tiene en los números 7 y 9 de esa misma calle, y con usos similares a los que actualmente tienen dichas edificaciones.
  - b) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento en sótano.
  - c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.
  - d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

#### **Artículo 4.9.7 Parcela en calle Córdoba / Eufemiano Jurado en la Vega de San José para Parque de Bomberos**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) No se establecen limitaciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación en planta: libre.
  - b) Edificabilidad sobre rasante: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima sobre rasante: tres plantas.

### 3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Seguridad y Protección. (Parque de bomberos).
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.
- d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

## Artículo 4.9.8 **Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación al Edificio de Correos en Miller.
2. Sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.36 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
3. Se admite, como uso complementario, el de Oficinas de la Administración de Correos vinculadas al uso cualificado.

## Artículo 4.9.9 **Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:
  - a) Servicio Municipal de Limpieza en Lomo Blanco Industrial (Las Torres).
  - b) Almacenes municipales en El Secadero, “La Favorita”.
2. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Se aplicarán las condiciones establecidas en la Norma Zonal I para estas urbanizaciones industriales (capítulo 5.14 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).
3. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos.
  - b) Usos complementarios y autorizables: ninguno.
  - c) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.
  - d) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Administración Pública.

## Artículo 4.9.10 **Categoría Abastecimiento Alimentario**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a la parcela del Matadero en Jinámar.

2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.
3. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación se retranqueará 6 metros de la alineación oficial.
4. Parámetros volumétricos:
  - a) Superficie edificable: 7.500 m<sup>2</sup>.
  - b) Altura máxima: 9 metros.
5. Parámetros compositivos:
  - a) El vallado de cerramiento de la parcela, además de lo especificado en las Normas de Edificación, deberá ser diseñado para que no sea perceptible desde la Autovía GC-1.
6. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Abastecimiento Alimentario.
  - b) Usos complementarios y autorizables: ninguno.
  - c) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento (una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada).
  - d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

#### Artículo 4.9.11 **Categoría Servicios Funerarios**

1. De oficio o a instancia de parte, se redactará un Plan Especial Temático para la regulación de las obras, intensidades, usos y actividades admisibles en los cementerios del Municipio. Este Plan Especial incluirá una relación de los elementos a proteger, y en qué grado, así como las Normas que se consideren necesarias para procurar la integración de los distintos elementos que componen los cementerios del Municipio.
2. Las obras de nueva planta que se pretendan hacer en los Cementerios deberán atenerse a lo que se establezca en el correspondiente Plan Especial Temático.
3. En tanto no se redacte el Plan Especial Temático sólo se autorizarán las obras técnicas de restauración, consolidación y rehabilitación tal como se definen en el artículo 1.1.36 de estas Normas.

#### Artículo 4.9.12 **Categoría Infraestructuras**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:
  - Punto Limpio en El Sebadal.
  - Depósito de agua en El Sebadal.
  - Depósito de agua en Miller.
  - Depósito de agua en La Paterna.
  - Depósito de agua en El Batán I.

- Depósito de agua en El Batán II.
- Depósito de agua en Pedro Hidalgo.
- Depósito de agua en Salto del Negro.
- Depósito de agua en Cuesta Ramón.
- Depósito de agua en Santa Margarita.
- Estación transformadora en Capellanía.
- Estación Meteorológica en El Zurbarán.
- Central telefónica en Ciudad Jardín (León y Castillo).
- Central telefónica en Calle Zaragoza.

2. Sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.36 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
3. Las instalaciones telefónicas citadas podrán tener como uso complementario el de Oficinas de la propia empresa vinculadas al uso cualificado.
4. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Infraestructuras.
  - b) Usos vinculados, complementarios y autorizables: ninguno.
  - c) Usos alternativos: Espacio Libre.

#### Artículo 4.9.13 Categoría Transporte Público

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:
  - Cocheras de Guaguas Municipales en El Sebadal.
  - Cocheras del Servicio de Transporte Insular en El Sebadal.
  - Parcela en la UA-20 de La Paterna.
2. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Para las cocheras del Sebadal se aplicarán las condiciones establecidas en la Norma Zonal I para esta urbanización industrial (capítulo 5.14 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).
  - b) La parcela de la UA-20 tendrá una altura máxima de siete (7) plantas sobre la rasante de la calle de la urbanización -de las cuales la baja será diáfana-, pudiendo sobresalir por encima de esta altura únicamente elementos no habitables vinculados a la función estética y formal característica de una edificación singular. La edificación dedicada a cocheras, garajes y/o aparcamientos no sobresaldrá de la rasante antes citada, y se escalonará de forma que no presente más de una planta de altura hacia la circunvalación; las cubiertas resultantes de ese escalonamiento tendrán un tratamiento y

un uso de Espacio Libre, generándose sobre ellas una servidumbre permanente de uso público, excepto en la proyección de los cuerpos edificados sobre la rasante antedicha.

La edificabilidad sobre las plataformas definidas por los escalonamientos será de 20.000 m<sup>2</sup>, destinándose a Oficinas y Comercial. Este último no superará el 20% de dicha edificabilidad.

3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Transporte Público.
- b) Usos complementarios y autorizables:
  - Cocheras del Sebadal: ninguno.
  - Parcela en la UA-20: Oficinas, Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial y Recreativo-Ocio Tipo I.
- c) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.
- d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

#### Artículo 4.9.14 **Comisaría de Policía en Siete Palmas (c/Lomo San Lázaro)**

1. Superficie de la parcela:

- a) 5.000 m<sup>2</sup>. Esta parcela es el resultado de la agregación de una parcela de 3.864 m<sup>2</sup>, situada en c/ Lomo San Lázaro y su colindante de 1.136 m<sup>2</sup> situada en el API-12.

2. Parámetros tipológicos:

- a) La edificación se separará al menos 5 m. de la alineación oficial en las calles Lomo de San Lázaro y la calle (sin nombre) perpendicular a ésta a cota superior.
- b) En la calle Hoya del Enamorado la edificación podrá situarse sobre la alineación oficial.
- c) La separación al lindero lateral será de 5 m mínimo.

3. Parámetros volumétricos:

- a) La ocupación será la derivada de los parámetros tipológicos.
- b) Se permitirá una altura máxima de 6 plantas (24 m a cornisa) en la parte superior de la parcela con una longitud máxima de fachada de 40 m hacia la calle Lomo de San Lázaro. En el resto de la parcela la edificación tendrá un máximo de una planta (5 m a cornisa).
- c) Edificabilidad: 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Parámetros compositivos:

- a) La zona de retranqueo obligatoria hacia las calles deberá estar ajardinada al menos en un 50%.
- b) El cerramiento de la parcela, si lo hubiera, se resolverá con elementos diáfanos, y proyectado conjuntamente con la edificación.

5. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Servicios Públicos en la categoría de Seguridad y Protección (Comisaría de Policía).
- b) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento (una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificados).
- c) Usos complementarios: ninguno.
- d) Usos alternativos: Deportivo y Espacio Libre.
- e) Usos autorizables: ninguno.

#### Artículo 4.9.15 **Parque Municipal de Educación Vial en la calle Córdoba (Vega de San José)**

1. Parámetros tipológicos:

- a) No se establecen limitaciones en lo referente a al posición de la edificación en la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

- a) Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación: 10%.
- c) Altura máxima: una planta o la altura equivalente a 5 m.

3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Servicios Públicos (Parque Municipal de Educación Vial).
- b) Uso vinculado: ninguno.
- c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.
- d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

## Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

### Artículo 4.10.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla HT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de estas Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento existentes. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. En el caso de acometer obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada que se produzca como consecuencia de las obras no podrá ser superior al 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.).
3. En el hotel Fataga, se permitirá obras de ampliación, igualando en el tramo situado en la calle Néstor de la Torre, la altura de coronación y número de plantas (7), con el edificio-hotel de origen. Los estándares de calidad exigidos serán equivalentes a los determinados para establecimientos de cuatro estrellas.

### Artículo 4.10.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para todas las obras y actividades admisibles, los parámetros de uso establecidos en esta Norma.

### Artículo 4.10.4 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios:
  - a) Garaje-Aparcamiento.
  - b) Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
  - c) Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, todos del Tipo I, no pudiendo ocupar más del 20 % de la superficie total edificada.
3. No se admiten usos alternativos ni autorizables.

## Capítulo 4.11 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL

### Artículo 4.11.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla CO en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.11.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de estas Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento existentes. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. En las parcelas no edificadas, reguladas por los artículos 4.11.6 a 4.11.25 se admiten todas las obras contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.
3. Todo proyecto de implantación del uso comercial deberá venir acompañado de un estudio de tráfico y de la incidencia en las infraestructuras viarias existentes; obligándose el promotor en su caso a ejecutar las mejoras que sobre las mismas fueran necesarias a efectos de garantizar su adecuado funcionamiento. Asimismo, los accesos a los centros comerciales que se realicen desde carreteras de interés regional estarán supeditados a la conformidad del Cabildo de Gran Canaria de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 112/2002, o aquella norma que en su caso lo sustituya.

### Artículo 4.11.3 Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de La Plata

1. Los equipamientos comerciales “Hoya de La Plata” y “La Ballena” se regirán por lo establecido en los respectivos convenios vinculados al Plan General de 1989, a excepción de la parcela situada frente a la plaza Don Antonio Cruz Mayor y al este de la Estación de Servicio, que lo hará por el artículo 4.11.24 de las presentes Normas.

### Artículo 4.11.4 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en los artículos 4.11.6 a 4.11.25, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso establecidos en esta Norma.

### Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

1. Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
2. Usos complementarios: Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión y Salas de Espectáculos.
3. Usos alternativos:
  - a) Espacio Libre y Dotacional y Equipamiento en todas sus clases y categorías, excepto Transporte y Comunicaciones, Alojamiento Turístico y Recreativo-Ocio.

- b) Se exceptúan el Mercado del Puerto, el Mercado de Altavista, el Mercado Central, el Mercado de Las Palmas y los grandes almacenes de la zona comercial de Mesa y López, que no admiten usos alternativos.
- 4. Usos autorizables: ninguno.
- 5. Las instalaciones comerciales de Casablanca I y el centro comercial Altavista, cartografiadas como uso Comercial en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, presentan una servidumbre de uso en sus respectivas plantas de cubierta, con un uso asignado de Espacio Libre.

#### Artículo 4.11.6 **Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A**

- 1. Parámetros tipológicos:
  - a) El retranqueo mínimo será de 4,00 m. respecto de la calle Sor Simona.
- 2. Parámetros volumétricos:
  - a) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes que configuran la edificación.
  - b) La edificabilidad comercial no podrá superar los 14.000 m<sup>2</sup>.
  - c) En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán las galerías peatonales, terrazas, espacios exteriores ni escaleras mecánicas.
  - d) No se podrán edificar más de 7 plantas.
  - e) Se establece una altura máxima en el punto medio de la fachada a la calle Párroco Villar Reina de 28 m desde la cota 0 del edificio, y una altura máxima libre de piso a techo de 4,50 m en Comerciales y Almacenes y 3,10 m en Oficinas.
  - f) Se podrá construir bajo las zonas de retranqueos, cuando así lo justifiquen las necesidades constructivas en cuanto a la ejecución de muros de contención.
  - g) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de las bóvedas y cúpulas que cierran los peatonales de la zona Comercial, así como la maquinaria de instalaciones con el debido tratamiento estético.
- 3. Parámetros de uso:
  - a) El uso Comercial, en todas sus subcategorías, se localizará en las plantas 0 y -1 respecto de la calle Sor Simona, y en la planta al nivel de la calle Párroco Villar Reina.
  - b) Tendrá como uso vinculado el de Garaje-Aparcamiento (26.950 m<sup>2</sup>).
  - c) Son usos complementarios el de Oficinas (6.000 m<sup>2</sup>), y el de Almacenes (3.000 m<sup>2</sup>), que se localizará, este último, en el nivel 0 respecto de la calle Párroco Villar Reina.
  - d) Se podrá aumentar la superficie destinada a Oficinas disminuyendo en la misma medida la destinada a uso Comercial.
  - e) La regulación de los usos alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

## Artículo 4.11.7 **Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) El retranqueo será igual o superior a 4,00 m.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La edificabilidad bruta será igual o inferior a 3,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (metros cúbicos por metro cuadrado).
  - b) La ocupación no superará el 60 %.
  - c) Se establece una altura máxima de 2 plantas, no incluyendo en el cómputo el semisótano para aparcamientos.
3. Parámetros de uso:
  - a) El uso cualificado es el Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
  - b) La regulación de los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

## Artículo 4.11.8 **El Batán. Parcela P27**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Se permite el retranqueo con respecto a la calle Marie Curie.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable será de 1.350 m<sup>2</sup>, de los que 1.200 m<sup>2</sup> estarán bajo la rasante de la calle Yanusari Kwataba y los 150 m<sup>2</sup> restantes estarán sobre la rasante de la misma calle, con una altura de una planta.
  - b) La cubierta de la superficie construida por debajo de la rasante de la calle Yanusari Kwataba tendrá carácter de plaza de uso público accesible desde dicha calle.
3. Parámetros de uso:
  - a) El uso Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, estará vinculado al de Espacio Libre de uso público en los términos establecidos en el párrafo 2º de este artículo.
  - b) La regulación de los usos complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

## Artículo 4.11.9 **Ladera Alta. Parcela CA-1**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Se fija una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el semisótano para garaje.
  - b) La ocupación no excederá el 80 % de la parcela.

c) La edificabilidad se fija en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Parámetros de uso:

- a) El uso cualificado es el Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
- b) La regulación de los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

### Artículo 4.11.10 **Santa Margarita**

1. Parámetros tipológicos:

- a) Se fija un retranqueo mínimo de 4 m con respecto a la alineación oficial a viario y de 2 m con respecto a linderos medianeros.

2. Parámetros volumétricos:

- a) La ocupación se fija en el 40 %.
- b) La edificabilidad será 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Se establece una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el garaje en semisótano.

3. Parámetros de uso:

- a) El uso cualificado es el Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
- b) Tendrá como uso vinculado el de Garaje-Aparcamiento en semisótano.
- c) La regulación de los usos complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

### Artículo 4.11.11 **Jinámar. Parcela 980-2**

1. Parámetros volumétricos:

- a) La superficie máxima ocupada y edificable será de 225 m<sup>2</sup>.
- b) La edificación tendrá una altura de 1 planta.

2. Parámetros de uso:

- a) El uso cualificado es el Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio.
- b) Como uso vinculado, deberá dotarse de plazas de aparcamientos en el interior de la parcela o edificación a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- c) No se admiten usos alternativos ni autorizables.

## Artículo 4.11.12 La Cazuela (UA-39)

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Se fija una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el semisótano para garaje.
  - b) La ocupación no excederá el 80 % de la parcela.
  - c) La edificabilidad se fija en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Parámetros de uso:
  - a) El uso cualificado es el Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.
  - b) La regulación de los usos vinculados, complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

## Artículo 4.11.13 Parque Comercial y Recreativo de Jinámar

1. Parámetros tipológicos:
  - a) El viario grafiado dentro de la parcela comercial es indicativo y de titularidad privada.
  - b) Retranqueos: No son preceptivos respecto al viario perimetral de la parcela, que se situará al exterior de la línea de edificación de la Autopista y sus ramales.  
  
Respecto a la base de los terraplenes o cortes del terreno la edificación se retranqueará como mínimo cinco metros que tendrán carácter de jardín, no permitiéndose su utilización para almacenamiento o despojo.
  - c) La zona de la parcela comercial ubicada entre las viviendas del Mirador del Valle y el viario interno de la misma será Espacio Libre.
  - d) El acceso viario a la zona comercial desde la GC-1 deberá solucionarse mediante un vial de servicio conjuntamente con el enlace de Jinámar.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable será de 90.000 m<sup>2</sup> netos patrimonializables, computados con arreglo a las condiciones generales del uso Terciario de categoría Comercial.
  - b) La ocupación, dentro del área delimitada por las vías o retranqueos, será libre.
  - c) La altura máxima de la edificación será de quince (15) metros. Se permitirán alturas superiores a ésta, y que no superen los veinte (20) metros de altura, en elementos que no supongan, en su conjunto un treinta (30) por ciento de ocupación de la planta de cubiertas. Dichas tolerancias serán exclusivamente para favorecer el carácter emblemático del conjunto y en ningún caso supondrán un aumento del aprovechamiento del mismo.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los terraplenes sobre la autopista y sus ramales se ejecutarán como jardín, con arreglo a un proyecto específico que garantice la excelencia de diseño exigible de acuerdo a su prominente posición en la imagen general de la Ciudad. El jardín será aterrazado para permitir el tránsito de sus servicios de mantenimiento. Las edificaciones y elementos lúdicos del Parque se compondrán libremente con arreglo a una condición general de excelencia de diseño y calidad de acabados.

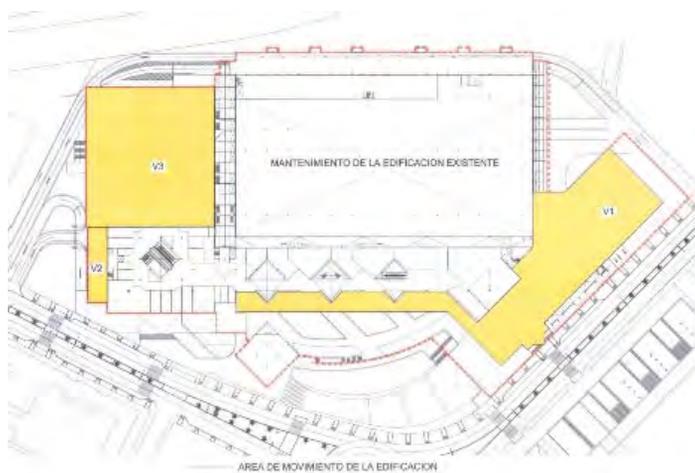
4. Parámetros de uso:
  - a) El uso cualificado es el Comercial en todas las subcategorías.
  - b) Tendrá como uso vinculado el de Garaje-Aparcamiento.
  - c) La regulación de los usos complementarios, alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

#### Artículo 4.11.14 **La Puntilla. Calle Caleta**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá situarse en el extremo este de la parcela.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 50 m<sup>2</sup> sobre rasante y 100% bajo rasante.
  - b) Superficie edificable: 50 m<sup>2</sup> sobre rasante. Además se podrá ocupar con elementos ligeros, efímeros y de calidad, que contribuyan a realzar la imagen de la edificación, hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: una planta (5 metros como altura de coronación).
3. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - b) Usos vinculados, complementarios y autorizables y alternativos: ninguno.
4. Parámetros compositivos:
  - a) Se utilizarán básicamente, materiales que se integren con la obra urbanizadora. Éstos serán perdurables, de calidad y bajo mantenimiento.

#### Artículo 4.11.15 **Centro Comercial "Las Arenas"**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación sobre rasante deberá quedar inscrita dentro de los límites señalados en el plano adjunto como "Área de movimiento de la edificación". Por fuera de dichos límites sólo se admiten construcciones ligeras y sin cerrar destinadas a la evacuación.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Se mantiene la edificabilidad total de 54.000 m<sup>2</sup> establecida en el Convenio vinculado al Plan General de 1989.
  - b) La ocupación sobre rasante se fija en 40.000 m<sup>2</sup> siempre y cuando no se supere el "Área de movimiento de la edificación". La ocupación bajo rasante será libre.
  - c) Se mantendrá la altura de las edificaciones existentes excepto en las zonas señaladas en el plano adjunto, para las cuales se establece como alturas máximas las siguientes:  
  
- V1: 10,50 m.                      - V2: 13,50 m.                      - V3: 18,00 m.



Se tomará como rasante a los efectos de la medición de alturas, la cota de referencia definida en el proyecto de construcción que obtuvo la licencia municipal de obras, situado a 1,225 m. por debajo de la cara superior del forjado de la planta baja del edificio.

En la zona V3 se permitirá, en un máximo del 25% de su superficie, la construcción de un volumen con cubierta inclinada con su cumbrera por encima de la altura máxima permitida hasta un máximo de 21,75 m sobre la cota de referencia, retranqueada en un mínimo de 15 m de las fachadas principales del Centro Comercial.

### 3. Parámetros compositivos:

- a) Deberán tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que resulten visibles desde la vía pública, los espacios libres de parcela o planta terraza.
- b) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.
- c) Las cubiertas de las edificaciones situadas por encima de 6,00 m medidos desde la cota de referencia serán planas e intransitables. Sobre ellas sólo se admiten, además de las construcciones ya existentes, los antepechos de protección con la dimensión máxima establecida en las Ordenanzas Municipales de Ordenación, la elevación del lucernario y la cristalería existentes sobre la zona VI para adecuarlos a la nueva altura máxima fijada para esta zona y, excepcionalmente, los elementos destinados a la ventilación mecánica o natural siempre que no existan otras alternativas, no superen la altura de los antepechos de protección y queden adecuadamente integrados en el tratamiento general de las cubiertas.

### 4. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías.
- b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos complementarios: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, Espacio Libre, y Dotacional y Equipamiento, en todas sus clases y categorías, excepto Terciario y Transporte y Comunicaciones.
- d) No se admiten usos alternativos ni autorizables.

## Artículo 4.11.16 Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero

### 1. Parámetros tipológicos:

- a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.

## 2. Parámetros volumétricos:

- a) La altura máxima de la edificación con frente al Paseo de Los Mártires será de tres (3) plantas y diez con setenta y cinco (10,75) metros medidos a la altura de la cornisa.
- b) La altura máxima de la edificación con frente a la calle Elías Marrero será de cuatro (4) plantas y catorce (14) metros medidos a la altura de la cornisa.
- c) La altura de la edificación con frente a las calles Paseo de Los Frailes, Avda. César Manrique y Elías Marrero será la existente en la actualidad.
- d) El escalonamiento en la edificación producido por la diferencia de altura entre el Paseo de Los Mártires y la calle Elías Marrero se resolverá manteniendo el mismo fondo que tiene el primer bloque de viviendas situado en el margen este de la parcela hacia el Paseo de Los Mártires.
- e) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

## 3. Parámetros compositivos:

- a) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.
- b) Las cubiertas serán planas e intransitables. Sobre ellas solo se admiten, además de las construcciones ya existentes, los antepechos de protección con la dimensión máxima establecida en las Ordenanzas Municipales de Ordenación y, excepcionalmente, los elementos destinados a la ventilación mecánica o natural siempre que no encuentren otra alternativa, no superen la altura de los antepechos de protección y queden adecuadamente integrados en el tratamiento general de las cubiertas.
- c) La fachada hacia la calle Elías Marrero será acabada con materiales de calidad y resuelta compositivamente con huecos en una relación de hueco-macizo mínimo de 1/3 y repartidos uniformemente a lo largo de la fachada, con el objeto de evitar en esta calle paramentos ciegos y traseros del edificio comercial. Asimismo, el alzado de las viviendas hacia esta calle debe ser tratada como fachada principal.
- d) La organización funcional de los usos Comercial y Recreativo-Ocio permitirá una conexión peatonal cómoda y directa entre el Paseo de Los Mártires y las calles Elías Marrero y Avda. César Manrique.

## 4. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado:
  - Sobre rasante del Paseo de Los Mártires: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - Bajo rasante del Paseo de Los Mártires: Comercial y Recreativo-Ocio, ambos en todas las subcategorías.
- b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos complementarios:
  - Sobre rasante del Paseo de Los Mártires, en planta baja a esta calle: Oficinas en todas las subcategorías, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I y Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
  - Bajo rasante del Paseo de Los Mártires: Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas y Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
- d) Usos alternativos y autorizables: no se admiten.

## Artículo 4.11.17 **Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada a una distancia mínima de 3 metros de la alineación oficial y con una separación mínima de 6 metros a linderos.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Edificabilidad: 1,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 80%.
  - c) Altura máxima: 7 plantas.
  - d) Se exigirá un ajardinamiento mínimo del 20%.
  - e) Se establece que la volumetría sea definida mediante Estudio de Detalle.
3. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Terciario en todas sus categorías.
  - b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

## Artículo 4.11.18 **Urbanización Díaz Casanova. Parcela A**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Separación a viales: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Edificabilidad: 1,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 60%.
  - c) Altura máxima: 3 plantas (hasta 14 metros), salvo elementos singulares que podrán tener hasta 20 metros de altura.

La rasante de esta parcela se medirá desde el punto medio del tramo de vial que delimita la parcela por el sur.

Bajo rasante se admitirán 2 plantas de aparcamiento.
3. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Comercial, Recreativo-Ocio e Industrial.
  - b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

## Artículo 4.11.19 **Mercado Municipal de Altavista**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Las separaciones a linderos serán las existentes, a excepción del lindero noreste, al que se establece una separación mínima de cinco (5) metros.

## 2. Parámetros volumétricos:

- a) Se permitirán obras de ampliación en el interior del edificio actual para utilizar la totalidad de superficie de la segunda planta, así como la ampliación del volumen exterior de la edificación en su fachada noreste, no pudiendo esta ampliación superar en ningún caso la altura de la edificación existente y debiendo destinarse a la ubicación de las rampas mecánicas de conexión entre las dos plantas del Mercado.
- b) El resto de la edificación mantendrá los parámetros volumétricos existentes.

## 3. Parámetros compositivos:

- a) El proyecto arquitectónico de la ampliación exterior de la edificación deberá resolver adecuadamente su unificación con la edificación existente y garantizar su integración en el entorno, debiendo solucionarse el cerramiento con materiales diáfanos y calidad constructiva.

## 4. La zona de retranqueo establecida en el lindero noreste de la parcela deberá resolverse en una plataforma horizontal ajardinada situada a la cota del espacio libre de la parcela colindante.

## 5. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial.
- b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos Complementarios: Oficinas y Recreativo-Ocio.

### Artículo 4.11.20 **Almatriche. Parcelas 2 y 8**

## 1. Parámetros volumétricos:

- a) Edificabilidad:
  - Parcela 2: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Parcela 8: 2,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación: 100% de la parcela.
- c) Altura máxima:
  - Parcela 2: 3 plantas.
  - Parcela 8:
    - Carretera de Almatriche: 2 plantas.
    - Calle de menor cota: 2 plantas en fachada más una tercera planta retranqueada 6 metros como mínimo.

## 2. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial y Recreativo-Ocio.
- b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000

Planos RS: 21-L, 22-L



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 4.11.21 **Canódromo. Parcela 2**

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La posición del edificio será la existente.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Para la medición de alturas se tomará como referencia la calle Ingeniero Ramonell.
  - b) Se permitirá la reordenación del edificio, autorizándose el aumento de superficie construida y del volumen total edificado sólo en los siguientes casos:
    - c) El cierre de las galerías existentes en las cubiertas aterrazadas, siempre y cuando se mantenga la superficie acristalada en más de un 60 %, y se garantice la accesibilidad a cada una de estas terrazas de este edificio, desde el edificio Comercial previsto en la parcela colindante.
      - Obras para la mejora de la accesibilidad (ascensores, escaleras, montacargas y rampas). Para ello se permitirá un nuevo cuerpo edificado situado en el extremo oeste de la parcela que mejore la accesibilidad y funcionamiento del edificio. Asimismo, este elemento deberá acoplarse con el núcleo de comunicaciones previsto en la parcela Comercial colindante, mediante un proyecto conjunto de accesibilidad, que posibilite a través de él el tránsito peatonal y público entre las calles Obispo Cervera y Sor Simona.
      - Se permitirá también la reorganización del espacio edificado mediante el cambio de uso de la superficie destinada en la actualidad a Aparcamiento en las plantas baja y primera, limitándose este cambio de uso en la franja adosada a la fachada orientada hacia el parque, y siempre y cuando la zona de aparcamientos resultante cumpla con la provisión de plazas mínimas exigidas para la actividad del edificio. Como consecuencia de este cambio de uso se permitirá la apertura de huecos en fachada de planta baja hacia el Espacio Libre colindante.
    - d) En cualquier caso, la ordenación del edificio deberá contemplar un sistema completo de accesibilidad en el entorno. Los distintos niveles de terrazas en los que se distribuyen las cubiertas del edificio deben ser de acceso público y tener continuidad física con el núcleo de comunicaciones previsto en la parcela Comercial colindante, permitiendo, a través de ellas, la conexión peatonal y pública entre las calles que bordean el parque, y con el Espacio Libre colindante.
    - e) La edificabilidad permitida para la totalidad de la reordenación autorizada será de 2.200 m<sup>2</sup> adicionales.
3. Parámetros compositivos:
  - a) La reordenación del edificio deberá realizarse con concepto de unidad y, en consecuencia, cualquier actuación en el mismo implicará la renovación integral de toda la fachada bajo las determinaciones de un proyecto unitario para todo el edificio.
  - b) La pieza que albergará el núcleo de comunicaciones, por su especial incidencia en el Espacio Libre colindante, deberá ser tratada a nivel compositivo como un elemento de alto valor expresivo en el entorno.
  - c) Los materiales a utilizar en fachada deben garantizar la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

#### 4. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial, en la subcategoría de Gran Superficie Tipos I y II.
- b) Uso vinculado: en plantas baja y primera, Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos complementarios: Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas.
- d) Usos alternativos o autorizables: ninguno.

### Artículo 4.11.22 **Canódromo. Parcela 5**

#### 1. Parámetros tipológicos:

- a) El edificio se posicionará, al norte, colindante con el Centro Comercial adyacente, al oeste, colindante con el Centro Educativo, y en el resto de los límites, su posición será libre dentro de la parcela.

#### 2. Parámetros volumétricos:

- a) Para la medición de alturas se tomará como referencia la rasante de la c/ Ingeniero Ramonell.
- b) Ocupación: 100% de la parcela.
- c) Edificabilidad: 850 m<sup>2</sup>.
- d) Altura máxima: 2 plantas, quedando la cubierta del edificio a la misma cota que la primera cubierta aterrizada del edificio Comercial colindante (aproximadamente a 8 m desde la calle Ingeniero Ramonell).
- e) El edificio, por su posición estratégica, debe resolver el paso peatonal entre las calles del entorno y el parque del Canódromo. Por tanto, las plantas estarán adaptadas a los niveles del centro comercial adyacente y deberá disponer de un núcleo de comunicaciones que resuelva el acceso público y la conexión peatonal entre las calles Obispo Cervera y Sor Simona.

#### 3. Parámetros compositivos:

- a) Los materiales a utilizar en fachada deben garantizar la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

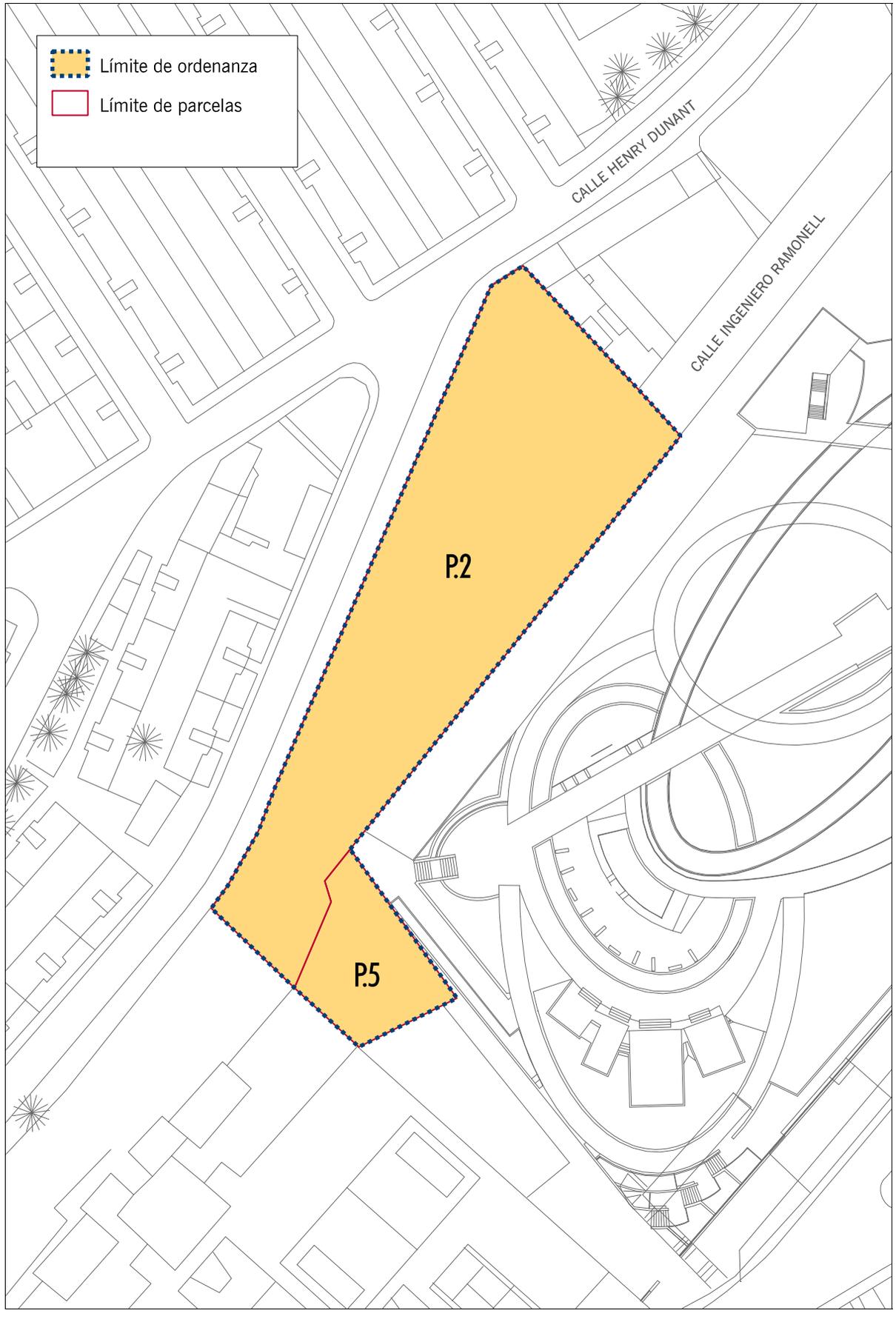
#### 4. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- b) Usos alternativos: Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo, y Servicios Públicos en su categoría Administración Pública.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



## Artículo 4.11.23 Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8

Parcela 4:

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Superficie edificable: 3.635 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 1.280 m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: 3 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.
  - b) Usos alternativos: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento y Almacén en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial tipos I y II.

Parcela 5:

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Superficie edificable:  
Parcela 5-A: 1.760 m<sup>2</sup>.  
Parcela 5-B: 5.155 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación:  
Parcela 5-A: 880 m<sup>2</sup>.  
Parcela 5-B: 1.760 m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima:  
Parcela 5-A: 2 plantas.  
Parcela 5-B: 3 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

Parcela 7:

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Separación a lindero frontal: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Superficie edificable: 2.329 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 820 m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: 3 plantas.

3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

Parcela 8:

1. Parámetros tipológicos:

- a) Separación a lindero frontal: 0 metros.

2. Parámetros volumétricos:

- a) Superficie edificable: 4.691 m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación: 1.564 m<sup>2</sup>.
- c) Altura máxima: 3 plantas.

3. Parámetros de uso:

- a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

En caso de variar la posición de las edificaciones existentes en las parcelas deberá redactarse y tramitarse un Estudio de Detalle conjunto, en el que se tendrá en cuenta, entre otros condicionantes, la relación con el resto edificaciones y Espacios Libres existentes, así como la incidencia de la propuesta en el tráfico de la zona.



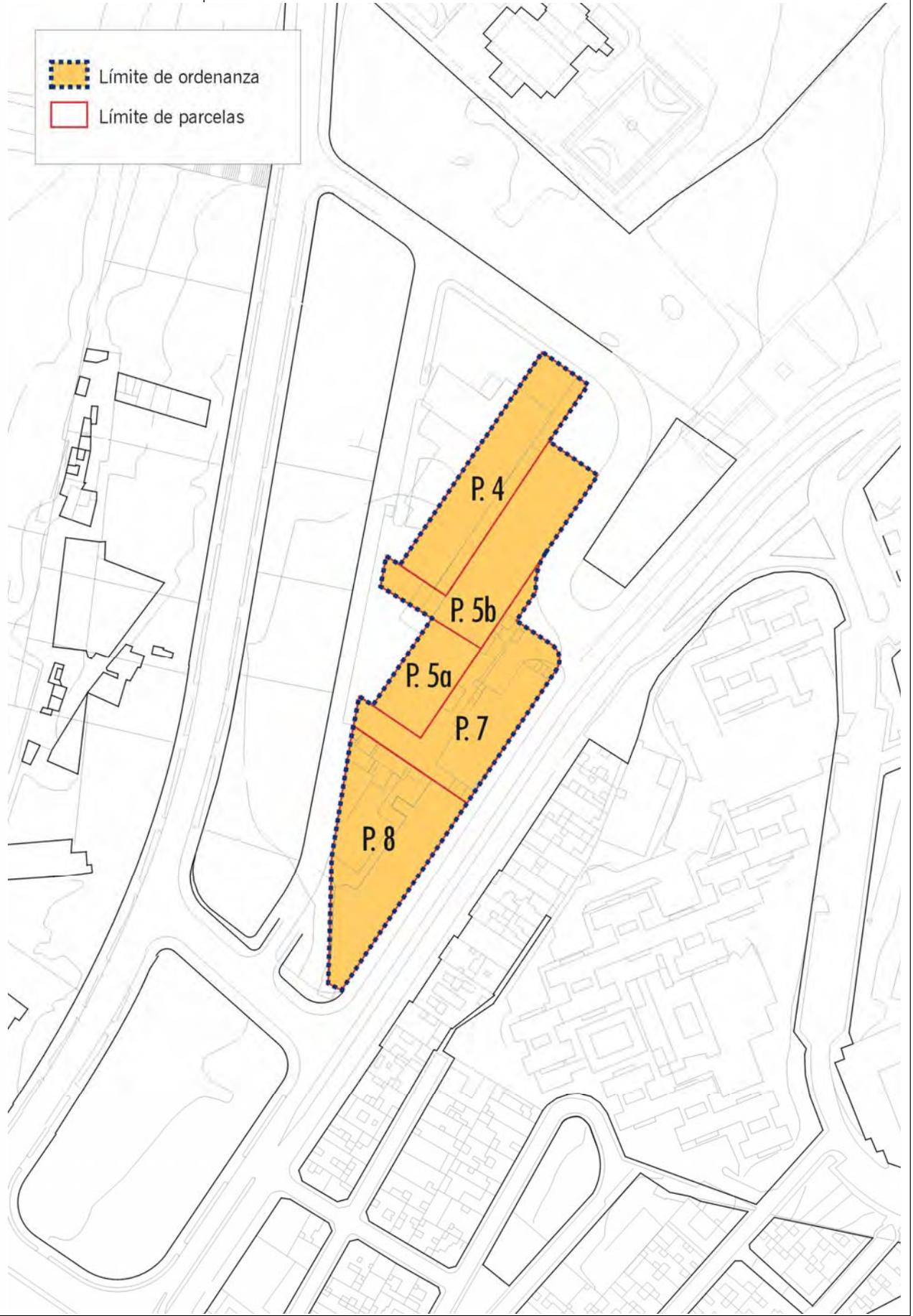
# NORMA PARA PARCELAS CON USO COMERCIAL

Prolongación Pedro Infinito

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000

Planos RS: 19-N

■ Límite de ordenanza  
■ Límite de parcelas



#### Artículo 4.11.24 Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) La edificación deberá retranquearse al menos dos (2) metros de la parcela en la que se ubica la Estación de Servicio.
2. Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Altura máxima: 2 plantas (7,15 metros).
4. Parámetros de usos:
  - a) Uso cualificado: Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial tipo I.
  - b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
  - c) Uso complementario y alternativo: Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas.
  - d) No se admiten usos autorizables.

#### Artículo 4.11.25 Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I)

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:
  - a) Ocupación: 70% (bajo rasante se permitirá ocupar el 90%).
2. Edificabilidad: 3.000 m<sup>2</sup>.
3. Altura máxima: 5 plantas. La edificación no sobrepasará la altura máxima de 3,5 metros sobre el punto más alto de la Avenida Juan Carlos I en contacto con la parcela.
4. Parámetros de uso:
  - a) Uso cualificado: Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
  - b) Usos vinculados:
    - Bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - En el resto de la edificación, se dispondrá de otros usos (Almacén y Garaje Aparcamiento) necesarios para el adecuado desarrollo de la actividad Comercial.
  - c) Usos complementarios:
    - En planta baja (c/Doctor Alfonso Chiscano): uso Recreativo-Ocio, en todas sus subcategorías; Industria, en su categoría de Pequeña Industria; Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I; Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - A partir de la planta cuarta (inclusive) (c/ Doctor Alfonso Chiscano): Oficinas.
  - d) Usos alternativos: Residencia Comunitaria, Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.
  - e) Uso autorizable: Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

## Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

### Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

### Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.

### Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso establecidos en esta Norma, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.5 al 4.12.9.

### Artículo 4.12.4 Parámetros de uso en edificaciones existentes

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios:
  - a) Garaje-Aparcamiento.
  - b) Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
  - c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, en planta baja y primera.
3. No se admiten usos alternativos ni autorizables.

### Artículo 4.12.5 Edificio de oficinas al sur del Colegio Iberia

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Se establece una altura de cornisa de 23,90 m y 7 plantas sobre rasante.
  - c) El vuelo corrido a lo largo de las fachadas podrá sobrepasar hasta 1,20 m la alineación respectiva.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.

- b) Uso complementario: Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- c) No se admiten usos alternativos ni autorizables.

#### Artículo 4.12.6 Edificio de oficinas junto al Centro Comercial "Las Arenas"

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Se establece una altura de cornisa de 25,75 m y 6 plantas sobre rasante.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.
  - b) Uso complementario: Comercial y Recreativo-Ocio en todas las subcategorías, en plantas bajo rasante, planta baja y planta primera.
  - c) No se admiten usos alternativos ni autorizables.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Deberán tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que lindan con la parcela Comercial que resulten visibles.
  - b) No se permiten vuelos, ni sobre el plano de fachada, ni sobre los linderos medianeros.
  - c) La cubierta de la edificación será plana e intransitable, no permitiéndose ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima, excepto los antepechos de protección con las dimensiones máximas establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
  - d) En lo relativo a los materiales de fachada son de aplicación las disposiciones previstas para los edificios de las áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior.

#### Artículo 4.12.7 Edificio de la Cooperativa de Taxistas

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación máximo: 60 % (el espacio libre de parcela se situará al sur de la misma, en colindancia con los EL existentes).
  - b) Edificabilidad: 3,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Altura máxima: 2 plantas.
  - d) Alineación: la establecida en el Plan General.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: ninguno.
  - b) Uso complementario: Garaje-Aparcamiento, Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, y Transporte y Comunicaciones en su categoría de Estación de Servicios.

- c) No se admiten usos alternativos ni autorizables.

#### **Artículo 4.12.8 Edificios de oficinas en Profesor Agustín Millares Carló, 12, y esquina Pasaje Jesús Bombín Quintana.**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) Altura de cornisa: 23,90 m.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento en sótano.
  - b) Usos complementarios:
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Garaje-Aparcamiento.
  - c) Uso alternativo: Dotacional y Equipamiento.
  - d) Uso autorizable: ninguno.

#### **Artículo 4.12.9 Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.**

1. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100%.
  - b) Altura máxima: 7 plantas.
2. Parámetros de uso:
  - a) Uso vinculado: ninguno.
  - b) Usos complementarios:
    - Garaje-Aparcamiento.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.
    - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de Bebidas y Comidas en planta Baja y primera.
  - c) Uso alternativo: Alojativo en todas sus categorías.
  - d) Uso autorizable: Local Comercial Tipo II.

## Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES

### Artículo 4.13.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla IT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.13.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), excepto las de reestructuración, obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. En las parcelas no edificadas se admiten todas las obras contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las presentes.

### Artículo 4.13.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios los parámetros de uso.

### Artículo 4.13.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Los Intercambiadores de Transporte podrán edificarse enterrados o sobre rasante, a criterio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
2. En cualquier caso, la suma de las superficies asignadas a todos los usos complementarios no podrá ser mayor del 20% de la superficie de la parcela y podrán localizarse en cualquier posición de la parcela.
3. Los Intercambiadores edificados sobre rasante tendrán una altura máxima de dos plantas sobre la rasante de la calle, y una altura de coronación igual o inferior a nueve (9) metros.

### Artículo 4.13.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: en edificaciones existentes, ninguno, y en nuevas edificaciones, Garaje-Aparcamiento.
2. Usos complementarios: Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio de Tipo I, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Comidas y Bebidas.
3. Usos alternativos: ninguno.
4. Usos autorizables: ninguno.

## Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

### Artículo 4.14.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. En las parcelas no edificadas se admiten todas las obras contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las presentes Normas.

### Artículo 4.14.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.14.6 al 4.14.13.
2. Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

### Artículo 4.14.4 Parámetros volumétricos

1. La suma de las superficies asignadas a todos los usos complementarios no podrá ser mayor del 20 % de la edificabilidad total y podrá localizarse en cualquier posición en el edificio.

### Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio de Tipo I, en las subcategorías de Salas de Reunión y de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, y Taller de Automoción Tipo II.
3. Usos alternativos: ninguno.
4. Usos autorizables: Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II (en sótano, semisótano y planta baja), Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Espectáculos Tipo I y en todas las subcategorías Tipo II y Servicios Comunitarios, en cualquier categoría.

#### Artículo 4.14.6 Parcela en la calle Manuel de Falla (La Paterna. UA-20)

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Corresponderá a una edificación aislada.
  - b) La edificación se podrá realizar sin retranqueo respecto de la carretera C-813.
  - c) La separación a resto de linderos será igual o superior a 4 m.
  - d) La planta de sótano podrá ocupar el 100 % de la parcela.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable sobre rasante será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) La edificación tendrá una altura máxima de 4 plantas.
  - c) La medición de alturas se hará con respecto a la rasante de la calle Manuel de Falla.

#### Artículo 4.14.7 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, permitiéndose el retranqueo en planta baja si éste es continuo a lo largo de toda la fachada de la edificación.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La superficie máxima edificable será de 5.750 m<sup>2</sup>.
  - b) La edificación podrá tener una altura máxima de 5 plantas, contabilizados desde la rasante de la calle inferior.

#### Artículo 4.14.8 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior y deberá separarse del edificio contiguo al menos 4 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.
  - b) Se establece una altura máxima de 2 plantas.

#### Artículo 4.14.9 Parcela entre las calles General Balmes, Mahón y Poeta Agustín Millares. (Isleta)

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, manteniendo en planta baja los mismos retranqueos que el edificio contiguo.

2. Parámetros volumétricos:
  - a) Ocupación: 100 %.
  - b) La altura de coronación será la misma del edificio contiguo.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los parámetros compositivos deberán ser homologables con los del edificio contiguo de oficinas.

#### **Artículo 4.14.10 Parcela 302 de la Avda. Marítima del Norte. (Luis Doreste Silva, 6)**

1. Parámetros de uso:
  - a) Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio de Tipo I, en las subcategorías de Salas de Reunión y de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, localizados en planta baja.
  - b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: ninguno.
2. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
3. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.
  - b) Se establece una altura máxima de quince metros.

#### **Artículo 4.14.11 Parcela entre las calles Olof Palme, Thomas A. Edison y León Tolstoi**

1. Parámetros de uso:
  - a) Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio del Tipo I, en las subcategorías de Salas de Reunión y de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas.
  - b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: ninguno.
2. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
3. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.
  - b) Se establece una altura máxima de 17,25 metros.

#### Artículo 4.14.12 Parcela en la calle Thomas A. Edison, 8 esquina a calle Rafael Almeida, 10

1. Parámetros de uso:
  - a) Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio de Tipo I, en las subcategorías de Salas de Reunión y de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas.
  - b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: ninguno.
2. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior.
3. Parámetros volumétricos:
  - a) La ocupación será del 100%.

#### Artículo 4.14.13 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña

1. Parámetros tipológicos:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.
  - b) La altura máxima será de dos (2) plantas (7,50 m.), medidas desde la rasante inferior del tramo de calle de menor cota.
3. Parámetros compositivos:
  - a) Los paños ciegos de la fachada serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.
  - b) La cubierta será plana.

## Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO

### Artículo 4.15.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ES en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

### Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles en edificaciones existentes, todas las contempladas en los artículos relativos a obras en los edificios (1.1.36), obras de demolición (1.1.37) y proyectos de actividades (1.1.39) de las presentes Normas, siempre que no impliquen una reducción en el número de plazas de aparcamiento existentes. Se admiten, así mismo, las obras de sustitución, entendiéndose por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.
2. Como excepción, la estación de servicios situada en la parcela 6 de la Prolongación de Pedro Infinito se regulará por el artículo 4.15.6.

### Artículo 4.15.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en el artículo 4.15.6.

### Artículo 4.15.4 Parámetros volumétricos

1. La edificabilidad neta será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a los primeros 2.000 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie restante.
2. Altura máxima: Dos plantas y 7,15 metros.

### Artículo 4.15.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno.
2. Usos complementarios: Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.
3. Usos alternativos: Espacio Libre y Dotacional y Equipamiento en todas sus clases y categorías excepto Transporte y Comunicaciones y Terciario.
4. Usos autorizables: ninguno.

## Artículo 4.15.6 Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6

1. Parámetros tipológicos:
  - a) Retranqueo a viales: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
  - a) Edificabilidad: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 70%.
  - c) Altura máxima: 3 plantas.
3. Parámetros de uso:
  - a) Usos complementarios: Comercial y Oficinas, en todas las subcategorías, y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
  - b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: ninguno.

Se regulan por este título las áreas expresamente señaladas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como áreas de Norma Zonal, excepto aquellas parcelas calificadas como Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, que lo harán por el título 4 de las presentes Normas; las áreas de Norma Zonal categorizadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), que se regularán por el Título 7 de estas Normas; y aquellas otras catalogadas, que lo harán por las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Guía la redacción de estas Normas el propósito de adecuar las obras de edificación al lugar donde se encuentran, recuperando con ello la homogeneidad dentro de la diversidad de áreas en nuestra ciudad e incluso en alguna de ellas, recuperando la continuidad espacial y formal que las han caracterizado.

Se establecen las siguientes Normas Zonales:

1	Norma Zonal B	6	Norma Zonal Ct	11	Norma Zonal S
2	Norma Zonal Bt	7	Norma Zonal M	12	Norma Zonal E
3	Norma Zonal D	8	Norma Zonal Mr	13	Norma Zonal Vp
4	Norma Zonal Dh	9	Norma Zonal H	14	Norma Zonal I
5	Norma Zonal Ca	10	Norma Zonal A		

## Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

*Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.*

### Artículo 5.1.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra B en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.1.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.
2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano

retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

### Artículo 5.1.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.
2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

### Parámetros Volumétricos

#### Artículo 5.1.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

#### Artículo 5.1.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.
2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
  - a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.
  - b) 3 plantas: once (11) metros.
3. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

#### Artículo 5.1.9 **Medición de altura para edificaciones en ladera**

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:
  - a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.
  - b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.

- c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:
- Para zonas con un grado de consolidación inferior al 25%:
    - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
    - Una única planta con respecto a la rasante superior.
    - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
  - Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
    - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
    - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
    - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
  - Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
    - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
    - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
    - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción, habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su linde trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:
  - a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
  - b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.
  - c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.
  - d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.
3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:
  - a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.
  - b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.
4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación será libre en esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

## Artículo 5.1.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

### Parámetros de Uso

## Artículo 5.1.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
    - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
    - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
    - Administración Pública.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) En plantas altas:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
  - d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) se admitirán además los siguientes usos complementarios: En plantas bajo rasante, Almacén en su categoría de Almacén en General. En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 cv de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II. En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas y Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

4. Usos alternativos:

- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

## Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

*Corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto de este siglo, consolidados con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.*

### Artículo 5.2.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Bt en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.2.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.  
  
Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán en chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación en el área de Schamann. Para el resto de las zonas reguladas por esta Norma Zonal se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas

esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

### Artículo 5.2.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

#### Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.2.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### Artículo 5.2.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será el siguiente:
  - a) La Isleta: tres (3) plantas.
  - b) Schamann: tres (3) plantas.
  - c) San Lorenzo: tres (3) plantas.
  - d) Casablanca I: dos (2) plantas en la fachada orientada hacia el noroeste y tres (3) plantas en las fachadas orientadas hacia el sureste. Cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela.
2. La altura de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Dos (2) plantas: siete (7) metros máximo.
  - b) Tres (3) plantas: diez (10) metros máximo.

#### Parámetros Compositivos

### Artículo 5.2.9 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.
2. Se deberá reinterpretar las invariantes de la zona y a estos efectos las fachadas tendrán en su composición las siguientes características:
  - a) En la Isleta y San Lorenzo:
    - Contarán con huecos de eje vertical dominante.

- Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
  - b) En Schamann:
    - Predominará la horizontalidad en la dirección de los huecos o en su disposición.
    - Los elementos decorativos, como remarques de forjados y ventanas (alfeizar, jambas, dinteles), potenciarán esa dirección.
    - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
  - c) Casablanca I:
    - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.
3. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados en las zonas de Schamann y Casablanca I reguladas por esta Norma Zonal. En La Isleta y San Lorenzo no se permiten balcones o miradores cerrados, admitiéndose abiertos con barandillas de estructura ligera.
4. Las cubiertas serán planas.

#### Artículo 5.2.10 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.
2. No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodizados.

#### Parámetros de Uso

#### Artículo 5.2.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
    - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Administración Pública.
  - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas altas:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - e) Administración Pública.
5. Usos autorizables: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas, a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela más cercana con este mismo uso, ya sea esta última calificada como AP o se encuentre en explotación.

## Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

*Corresponde a la zona del barrio de Canalejas que se desarrolla en los alrededores de la calle Perojo, modelo de la parcelación y construcción histórica del ensanche norte de Las Palmas de Gran Canaria (conocido como "fuera la portada"), con arquitecturas de gran calidad que van desde los academicismos de la primera década del siglo XX al racionalismo de los años treinta, pasando por toda la amplia casuística ecléctica.*

*Se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no deseados, y se introducen determinaciones estéticas que realcen las cualidades este entorno.*

### Artículo 5.3.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras P en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas

1. No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes.

### Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo 5.3.7.
2. Se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

### Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartados 2 y 3 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.
2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento de edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.
3. Cuando un edificio colinde lateralmente con un inmueble protegido superando en altura a éste, el primero deberá retranquear con respecto a la medianera las plantas que excedan de la cota de coronación del edificio protegido. El retranqueo será coincidente con la magnitud en que se “excede” la altura de referencia, con un mínimo de tres (3) metros. La pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.

### Artículo 5.3.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En aquellos casos en que pudiera generarse medianeras con carácter permanente, la altura de la edificación se determinará a través de un Estudio de Incidencia Ambiental que contemplará la altura de la edificación colindante. En el resto de los casos la altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:
  - a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.
  - c) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.
2. En el caso de promociones que se efectúen simultáneamente sobre dos o más parcelas contiguas, la solución arquitectónica deberá adecuarse a esta preexistencia, persiguiendo que el resultado se adecue formal y funcionalmente a la actual fragmentación parcelaria.
3. Se procurará la planeidad de fachadas. Son posibles fachadas continuas con parasoles, de lamas horizontales o similares, no así los muros cortina, aunque sí grandes paños de vidrio.
4. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos de las plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de los elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

5. El diseño de los huecos buscará su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos, a no ser que éste se corresponda con elementos provenientes de la buena práctica constructiva, como guardapolvos, vierteaguas o antepechos.

Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.

6. Las cajas de escaleras podrán ubicarse en la fachada, si a través de esta solución se contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En este caso el volumen de la caja de escaleras se adosará al edificio preexistente.
7. Las cubiertas serán planas y transitables.

### Artículo 5.3.10 **Materiales de fachada**

1. Se permiten los siguientes materiales:
  - Enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos, que podrán tener acabado rugoso.
  - Hormigón visto, incluso coloreado en masa.
  - Revestimientos, cuando los haya, con piedra natural, que en ningún caso podrá cubrir toda la fachada.
  - Carpinterías de madera, metálica o combinadas de ambos materiales.
  - En los balcones, el pretil podrá ser metálico, de madera o con vidrio de seguridad, prohibiéndose cualquier tipo de torneado.
  - Se prohíbe expresamente el uso de teja de cualquier material y forma.
2. Para el uso de cualquier otro material deberá justificarse la adecuación del mismo al entorno.

### Parámetros de Uso

### Artículo 5.3.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.

### 3. Usos complementarios:

#### a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

#### b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, excepto en las calles Núñez de la Peña, Tomás Iriarte, Pedro de Vera, Murga (tramo comprendido entre Canalejas y Pedro de Vera) y Cebrián (tramo comprendido entre Canalejas y Pedro de Vera).
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

#### c) En plantas altas:

- Taller, en su categoría de Doméstico.

### 4. Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

### 5. Usos alternativos:

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.

### 6. Usos autorizables:

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas, a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela más cercana con este mismo uso, ya sea esta última calificada como AP o se encuentre en explotación.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, para la totalidad del edificio.

## Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.*

*Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.*

### Artículo 5.4.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra D en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.4.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.4.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación se establecen varios grados dentro de esta Norma Zonal, con los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada uno de ellos:
  - D<sub>250</sub>            doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - D<sub>500</sub>            quinientos (500) metros cuadrados.
  - D<sub>1000</sub>           mil (1.000) metros cuadrados.
  - D<sub>4000</sub>           cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
2. Por debajo de la dimensión mínima, según el grado correspondiente, se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), sin que en ningún caso pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma del PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.
3. El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:
  - Doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D250, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.
  - Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grados D500 y D1000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.

- Cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

En el caso de introducir más de una vivienda por parcela, además de cumplir con las superficies establecidas para cada grado, el frente mínimo será de:

- Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas del grado D250.
- Veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D500 y D1000.
- Cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000.

Estos supuestos de longitud mínima no serán de aplicación en las parcelas por debajo de la dimensión mínima que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGO.

4. Como caso de excepción, las parcelas de la manzana delimitada por las calles La Tornera, Santa Teresa y las carreteras de Marzagán y del Centro, afectadas simultáneamente por la norma zonal D-500 y la ordenación del API-09 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Tafira”, computarán su edificabilidad y su ocupación en aplicación de la primera de ellas con referencia a la totalidad de la superficie original de las parcelas, aunque respetando el resto de la regulación establecida por la normativa.

#### Artículo 5.4.5 Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en zonas de grado  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado  $D_{1000}$ , y diez (10) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{4000}$ .
2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{1000}$  y de diez (10) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{4000}$ . Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.
3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado  $D_{250}$ ,  $D_{500}$  y  $D_{1000}$ .
4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
5. Todas las parcelas localizadas a poniente del Camino de Los Frailes hasta la Urbanización Monte Luz, deberán dejar libre de toda edificación, y preservar las condiciones ambientales de la zona, una franja de mínimo ocho (8) metros de ancho desde la línea de cierre de la manzana hacia el interior de la parcela.

## Artículo 5.4.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:
  - a) En el grado  $D_{250}$ , si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.
  - b) En el grado  $D_{500}$ , si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).
  - c) En el grado  $D_{1000}$ , si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).
  - d) En el grado  $D_{4000}$ , si la parcela es mayor o igual a seis mil (6000) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre tres mil (3000).
  - e) En los casos de parcelas afectadas por cambio de alineación, la superficie a considerar para el cálculo del número de viviendas será la superficie edificable más la superficie de obligada cesión para adaptarse a la alineación oficial.
2. Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:
  - a) Cuatro (4) metros en los grados de  $D_{250}$  y  $D_{500}$ .
  - b) Seis (6) metros en el grado  $D_{1000}$ .
  - c) Veinte (20) metros en el grado  $D_{4000}$ .

### Parámetros Volumétricos

## Artículo 5.4.7 Condiciones de ocupación

1. La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:
  - $D_{250}$  cuarenta por ciento (40%)
  - $D_{500}$  treinta por ciento (30%)
  - $D_{1000}$  veinticinco por ciento (25%)
  - $D_{4000}$  diez por ciento (10%)

## Artículo 5.4.8 Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:
  - $D_{250}$  0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{500}$  0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{1000}$  0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{4000}$  0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
2. Las plantas diáfanas contabilizarán a efectos de edificabilidad.

## Artículo 5.4.9 Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbre más alta.
2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcela de topografías sensiblemente horizontal y situada a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 5.4.10 de las presentes Normas.

## Artículo 5.4.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Las edificaciones deberán adaptarse al terreno permitiendo su escalonamiento.
2. No se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.
  - b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
  - c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.
  - d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.

- b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.
5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.
6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.
7. Los muros de cerca en los frentes a vías o Espacios Libres no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.
8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial, con dimensiones máximas de cinco (5) metros de fachada y seis con cincuenta (6,50) metros de fondo. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.

En la urbanización Suárez Fiol, se permitirá la ocupación total bajo rasante de la primera plataforma de nivelación con respecto a la calle Concejal Santiago Falcón.

9. Para las parcelas con Norma Zonal  $D_{250}$ , situadas en la UA-10, entre el Paseo de Chil y el Lomo de Ingeniero Salinas se establece lo siguiente:
  - a) Las parcelas situadas entre la vía trasera al Paseo de Chil y el Espacio Libre (EL) del Lomo de Ingeniero Salinas tendrán como referencia para la medición de altura, la rasante oficial de dicha vía.
  - b) Las parcelas situadas entre el Paseo de Chil y la vía trasera al mismo situarán la primera plataforma de asiento de la edificación a la misma cota que el remate del muro existente y la altura de remate de la edificación no podrá sobresalir más de dos (2) metros con respecto a la rasante de la vía trasera al Paseo de Chil.
10. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha. En las zonas de Altavista y La Cornisa, delimitadas por el Paseo de Chil, Paseo de La Cornisa y la calle Rafael Mesa y López, éstos muros serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.
11. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.
12. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.
13. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o Espacios Libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.

14. En la acera naciente del Paseo de Chil, Paseo de la Cornisa, Paseo de San Antonio y c/ Rafael Mesa y López, la edificación no podrá sobresalir de la rasante de la acera.

En la acera naciente de las calles García Morato, Capitán López Orduña y Pancho Guerra, la edificación no podrá sobresalir más de una planta sobre la rasante de la acera.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.4.11 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en las zonas reguladas por esta Norma Zonal.
2. Las cubiertas serán planas o inclinadas.
3. Se permitirán torreones en edificaciones con cubierta plana de viviendas aisladas y nunca pareadas. Estos serán elementos eminentemente decorativos, exentos en su perímetro y formando parte de la composición volumétrica y estética del edificio. No excederá de dieciséis (16) metros cuadrados y la altura máxima será de tres (3) metros sobre la cubierta.

### Artículo 5.4.12 Espacios libres de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.
2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos dos (2) árboles de porte.
3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a  $\pm$  un (1) metro de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

## Parámetros de Uso

### Artículo 5.4.13 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
2. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con un mínimo de dos (2) plazas por vivienda, excepto para las zonas de grado  $D_{250}$  que será de una (1) plaza por vivienda.
3. Usos complementarios:
  - a) Taller, en su categoría de Doméstico.
  - b) Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
  - c) Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio, en las plantas bajas de las parcelas situadas en las calles de León y Castillo y Juan XXIII.

4. Usos alternativos:

- a) Residencia Comunitaria, cuya superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
- c) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, para las parcelas situadas en las calles Juan XXIII y León y Castillo.

5. Usos autorizables, en edificios de uso exclusivo:

- a) Residencia Comunitaria, con superficie total mayor de quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- c) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
- d) Servicios Comunitarios, en todas las categorías.
- e) Administración Pública.

Las Residencias Comunitarias y los Servicios Comunitarios que requieran espacios para Residencia mayor de quinientos (500) metros cuadrados, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- No se admitirán en zonas de grado  $D_{250}$ .
- La parcela mínima será de dos mil (2000) metros cuadrados en zonas de grado  $D_{500}$ , cuatro mil (4000) metros cuadrados en  $D_{1000}$ , y diez y seis mil (16000) metros cuadrados en  $D_{4000}$ .
- La edificación se separará con respecto a todos los linderos de la parcela, ocho (8) metros en zonas de grado  $D_{500}$ , diez (10) metros en  $D_{1000}$ , y quince (15) metros en  $D_{4000}$ . Además, si la parcela limita con suelo rústico, deberá cumplir con un fondo edificable de treinta (30) metros para todos los zonas reguladas.
- Las condiciones de ocupación serán las establecidas en el artículo 5.4.7 de las presentes Normas.
- La edificabilidad será de  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en zonas de grado  $D_{500}$ , de  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en  $D_{1000}$ , y de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en  $D_{4000}$ .
- La longitud de fachada de cada plano de la edificación será igual o menor a cuarenta (40) metros.
- La altura máxima de la edificación será de diez con cincuenta (10,50) metros tanto para edificaciones con cubierta plana (referida a la altura de coronación) como para edificaciones con cubierta inclinada (referida a la cumbre más alta).
- La superficie libre de la parcela deberá cumplir con lo establecido en el artículo 5.4.12 de las presentes Normas, excepto el número de árboles que será como mínimo de uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de parcela.

## Capítulo 5.5 NORMA ZONAL Dh

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar con retranqueos frontales y traseros, conformando manzana o tramos de calle de manzana.*

*Para el correcto entendimiento de dicha tipología se propone su ejecución en promociones únicas sobre parcela indivisible.*

### Artículo 5.5.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Dh en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.5.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.5.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación la superficie de las parcelas será igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a treinta y un (31) metros. En parcelas situadas en esquinas se incrementará tres (3) metros la longitud mínima del lindero, por cada esquina.

### Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La longitud de la fachada de cada edificación incluida en la parcela será igual o menor a sesenta (60) metros.
2. El plano de fachada de la edificación se separará al menos seis (6) metros de la alineación oficial y al menos tres (3) metros del lindero posterior. La edificación (como conjunto edificado y no como unidad de vivienda) deberá separarse de los linderos laterales tres (3) metros como mínimo. La separación entre edificaciones situadas en la misma parcela será de seis (6) metros como mínimo.
3. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
4. Se establece como caso de excepción en la Dh las parcelas situadas entre la calle Camilo José Cela y el Espacio Libre de la c/ Riquiáñez (con fachada también a la c/ Timagada) en El Fondillo. La edificación podrá contar con una longitud de fachada superior a sesenta (60)

metros. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial y también con respecto al Espacio Libre.

### Artículo 5.5.6 Número de viviendas por parcela

1. El número mínimo de viviendas será de cinco (5), en tramos de calle. Cada vivienda incluida en la parcela tendrá una fachada mínima de cinco (5) metros de longitud y una porción privativa de parcela de superficie igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

### Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.5.7 Condiciones de ocupación

1. La ocupación de la edificación será el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.

### Artículo 5.5.8 Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Las plantas diáfanas contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### Artículo 5.5.9 Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones en cubierta plana referida a altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbre más alta.
2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcelas de topografía sensiblemente horizontal y situadas a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 5.5.10 de las presentes Normas.

### Artículo 5.5.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Las edificaciones deberán adaptarse al terreno permitiendo su escalonamiento.
2. No se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.
  - b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.

- c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.
  - d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:
    - a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.
    - b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbre más alta.
  4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.
  5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.
  6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.
  7. Los muros de cerca en los frentes a vías o Espacios Libres no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.
  8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.
  9. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha.
  10. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.
  11. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.
  12. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o Espacios Libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.5.11 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. Las cubiertas serán intransitables: planas o inclinadas. No se permitirá caja de escalera sobre cubierta.

### Artículo 5.5.12 Espacios libres de parcela

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.
2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos un (1) árbol de porte.
3. El plano de espacios libres deberá situarse a  $\pm$  un (1) metro de la rasante de la calle, en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

## Parámetros de Uso

### Artículo 5.5.13 Compatibilidad y localización de los usos

1. Compatibilidad y localización de los usos.
2. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
3. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Si el garaje se sitúa en sótano o semisótano será necesariamente de uso colectivo para todas las viviendas de la parcela. El número máximo de accesos rodados desde la vía pública será de dos y se permitirá el acceso peatonal de forma independiente a cada una de las viviendas desde el interior del garaje.

4. Usos complementarios:
  - a) Taller, en su categoría de Doméstico.
  - b) Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
5. Usos alternativos: ninguno.
6. Usos autorizables: ninguno.

## Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, normalmente con retranqueos frontales y traseros que, debido al pequeño tamaño de las parcelas, dan como resultado un frente de casas adosadas, precisando cada una de ellas de un proyecto individual.*

### Artículo 5.6.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Ca en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.6.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

#### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie de las parcelas será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - a) Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros, excepto en Tafira Alta donde no se podrán segregar las parcelas existentes.

### Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. En Marzagán podrá establecerse retranqueo lateral.
2. El plano de fachadas de la edificación se dispondrá con respecto a la alineación oficial, según la localización, de la siguiente forma:
  - a) Escaleritas. En la misma alineación que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.
  - b) Schamann. En la alineación oficial.

- c) Paseo Blas Cabrera Felipe. A dieciséis (16) metros.
  - d) El Batán. A tres (3) metros.
  - e) Almatriche. En la alineación oficial.
  - f) Las Mesas. En la alineación oficial.
  - g) Cuesta Ramón. A tres (3) metros.
  - h) Jinámar. En la misma alineación que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.
  - i) El Toscón. A tres (3) metros.
  - j) Tafira Alta. En la alineación oficial excepto para las parcelas situadas en la calle Zurbarán que se retranscurra seis (6) metros en dicha calle.
  - k) La Cancela-Lomo del Diviso. A tres (3) metros.
  - l) Calle León y Castillo. A cuatro (4) metros.
  - m) Cuesta Blanca. A dos (2) metros para las fachadas orientadas hacia el este, y a cinco (5) metros en las orientadas hacia el oeste.
  - n) San Francisco de Paula. En la alineación oficial.
  - o) Marzagán. En la alineación definida por las edificaciones colindantes. Se evitarán en todo caso las medianeras vistas.
3. La posición de la edificación se dispondrá con respecto al lindero posterior, según la localización, de la siguiente forma:
- a) Escaleritas. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - b) Schamann. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - c) Paseo Blas Cabrera de Felipe. A tres (3) metros.
  - d) El Batán. A tres (3) metros.
  - e) Almatriche. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - f) Las Mesas. A tres (3) metros para las parcelas situadas en la calle Las Aborígenes, y sobre el lindero posterior (pudiéndose abrir patios al mismo) para el resto de las zonas.
  - g) Cuesta Ramón. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - h) Jinámar. La misma que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.
  - i) El Toscón. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - j) Tafira Alta. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo, excepto para las parcelas situadas en la calle Las Magnolias cuyo fondo edificable máximo será de dieciocho (18) metros.
  - k) La Cancela-Lomo del Diviso. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - l) Calle León y Castillo. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.
  - m) Cuesta Blanca. A dos (2) metros.
  - n) San Francisco de Paula. Sobre el lindero posterior.

- o) Marzagán. La edificación contará con un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.
4. El cerramiento o la edificación de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

#### Artículo 5.6.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2).

#### Parámetros Volumétricos

#### Artículo 5.6.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición en la parcela y la altura máxima permitida.

#### Artículo 5.6.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).
2. La altura de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y será de:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros máximo para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa, para todas las zonas excepto Tafira Alta.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros máximo para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbre más alta.
  - c) En Tafira Alta, la altura de la edificación estará comprendida entre los ocho (8) metros mínimo y ocho con cincuenta (8,50) metros máximo, referido a la altura de cornisa.
  - d) En el Zardo, la altura de la edificación podrá medirse con respecto a la cota de referencia de las plataformas a nivel establecidas como acceso a la edificación para salvar el desnivel topográfico, en caso de existir.

#### Parámetros compositivos

#### Artículo 5.6.9 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en esta Norma Zonal excepto para Tafira Alta.
2. Las condiciones de composición y forma para las áreas situadas en Tafira Alta son las siguientes:
  - a) No se permitirán cuerpos volados salvo cornisas (máximo 30 cm) y balcones abiertos con barandillas de cerrajería (máximo 50 cm). Se permitirán entrantes en forma de terrazas cubiertas en planta baja.
  - b) La composición deberá adaptarse a las condiciones del entorno, armonizando (que no imitando) posición, sistemas de cubiertas, cornisas, dimensiones de huecos y macizos,

materiales, colores y detalles constructivos con las construcciones tradicionales del Casco Histórico de Tafira.

3. En las zonas con fachada situada en la alineación oficial se admiten entrantes y volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, excepto lo establecido en el apartado anterior para las áreas de Tafira Alta reguladas por esta Norma Zonal.
4. Las cubiertas serán planas. En las zonas de Cuesta Blanca, El Batán, El Tescón y la Cancela-Lomo del Diviso se permitirán además las cubiertas inclinadas.

#### Artículo 5.6.10 **Espacios libres de parcela**

1. No se permiten ocupar la zona de retranqueo obligatorio con ningún tipo de espacio construido bajo o sobre rasante, ni volar sobre ella balcones u otros elementos.
2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos un (1) árbol de porte.
3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a  $\pm$  un (1) metro de la rasante de la calle, en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

#### Parámetros de Uso

#### Artículo 5.6.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, sólo en Tafira Alta, Almatriche y calle León y Castillo.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico para todas las zonas, y en la subcategoría de Local de Oficinas para Tafira Alta, Almatriche y calle León y Castillo.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) En planta alta:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos: ninguno.
5. Usos autorizables: ninguno.

## Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso, pequeñas ampliaciones.*

### Artículo 5.7.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Ct en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.7.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

#### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación de la aprobación del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.
3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

### Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos, excepto en aquellas zonas en que esté consolidada una posición diferente en cuyo caso deberá justificarse documentalmente.
2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.
3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

## Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de una (1).

### Parámetros Volumétricos

## Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

## Artículo 5.7.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).
2. La altura máxima de la edificación será de seis con cincuenta (6,50) metros referida a la altura de cornisa tomada desde la rasante oficial cuando la edificación se sitúe en la alineación oficial y desde la rasante natural del terreno cuando la edificación se sitúe retranqueada.

## Artículo 5.7.9 Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:
  - a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
  - b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.
  - c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.7.5 apartado 2 de las presentes Normas.
  - d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.
2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, la edificación tendrá dos (2) plantas tomando como referencia la rasante oficial.

### Parámetros Compositivos

## Artículo 5.7.10 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación será libre en las zonas reguladas por esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, excepto en la zona de Medio Pañuelo donde no se admitirán cuerpos volados salvo cornisas (máximo 30 cm).

3. Las cubiertas serán planas, permitiéndose las inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

### Artículo 5.7.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

#### Parámetros de Uso

### Artículo 5.7.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: vivienda en su categoría de Unifamiliar.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja: Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) En planta alta:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos: ninguno.
5. Usos autorizables: ninguno.

## Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.*

*Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.*

### Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

#### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, excepto en M2 y M3 donde no se establece parcela mínima a efectos de edificación y de cien (100) metros cuadrados a efectos de segregación.
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros.
3. Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar en los siguientes supuestos:
  - a) Si la fachada o la sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) de la parcela a construir tiene una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.
  - b) Que la parcela se encuentre en una situación de colindancia, en cualesquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:
    - Con edificaciones de dos (2) o más plantas de altura.
    - Con edificaciones de tres (3) o más plantas de altura que se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter grave por ocupar suelo calificado como Viario o Espacio Libre público según lo definido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- Con parcelas calificadas por el PGO como Espacios Libres o Dotacional y Equipamiento.
  - Con edificaciones protegidas.
  - Con parcelas cuya superficie sea mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que además tengan una fachada igual o mayor de doce (12) metros.
  - Con parcelas cuya fachada o sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) tengan una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.
4. Las parcelas que no cumplan lo establecido en los apartados anteriores se podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3 (excepto que no se permitirán viviendas en planta baja).

#### Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. No se establece un límite a la parcela mínima para que puedan ser admitidas las obras de ampliación del volumen del edificio.
2. Las obras de ampliación de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva del PGM0-2000 (26 de diciembre de 2000) se podrán ejecutar para alcanzar la altura máxima ordenancista con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Que la edificación existente tenga tres (3) o más plantas de altura y se encuentre una (1) o dos (2) plantas por debajo de la Norma Zonal.
  - b) Que no sea susceptible de ser declarada en estado de ruina.
3. Las parcelas que tengan una (1) o dos (2) plantas y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
4. Las parcelas edificadas después del 26 de diciembre de 2000 que no hayan podido alcanzar la altura máxima ordenancista por no cumplir las condiciones de parcela mínima no podrán ampliar a no ser que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el punto 3 del artículo anterior.

#### Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. No será de aplicación el presente apartado a los Estudios de Detalle que se tramiten en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.8.8 de las presentes Normas.
2. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos.
3. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.

Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).

4. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.
5. Se establece como caso de excepción la Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.
6. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto las señaladas en el artículo siguiente.

### Artículo 5.8.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra M de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. Excepcionalmente, en el área de Norma Zonal M, podrán ser objeto de ordenación singular determinadas actuaciones edificatorias y alcanzarse una altura superior a la asignada originalmente por el planeamiento, redistribuyendo la edificabilidad original sin aumento de la misma o aumentando la edificabilidad o la densidad e incluso modificando los usos existentes.

Estas intervenciones habrán de sujetarse necesariamente a la delimitación de Actuaciones de Dotación, de acuerdo con las determinaciones de los artículos 1.1.3 y 1.1.4 de estas Normas, en las que se reconozca por un lado la consolidación del suelo del ámbito sujeto a transformación, los derechos edificatorios existentes previamente y se convengan las contrapartidas correspondientes al otorgamiento del referido incremento de aprovechamiento urbanístico mediante Convenio Urbanístico suscrito por la totalidad de los afectados por la intervención.

3. Sobre el incremento edificatorio propuesto se establece un porcentaje mínimo de cesiones de suelo libre de cargas de urbanización a la administración actuante donde materializar el 10 por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación de dotación con la nueva ordenación, cuyo destino será el Patrimonio Público de Suelo.
4. Cuando la Actuación de Dotación ya ha sido contemplada en el presente P.G.O., éste incluye su ordenación pormenorizada.
5. En caso de que la Actuación de Dotación no estuviera contemplada en el presente P.G.O., la delimitación de la misma junto con la nueva ordenación pormenorizada deberá ser objeto de Revisión Parcial del P.G.O. si afecta a Sistemas Generales o cualquier otro elemento de la

ordenación estructural y Modificación, cualificada o no, en caso contrario. Si se detalla suficientemente la(s) edificación(es) propuesta(s) podrá ser ordenada directamente por la propia modificación del P.G.O.

6. Cuando así se determine por dicha Modificación, la edificación propuesta podrá sujetarse a la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle previo al otorgamiento de la(s) licencia(s) que, en desarrollo de las determinaciones específicas, tanto formales como volumétricos, además de cumplir con las finalidades del artículo 38 del TR-LOTCEC relativo a Estudios de Detalle contenido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, deberá motivar razonadamente:
  - La mejor localización del (o de los) cuerpo(s) edificado(s) en la manzana en función de la ubicación urbanística de la misma, en relación con el viario, las edificaciones y Espacios Libres próximos, a fin de lograr la mejor integración en la trama circundante posible.
  - La mejor inserción del volumen del (o de los) cuerpo(s) edificados tanto en el entorno paisajístico inmediato como en la perspectiva lejana (sky-line).
  - Prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre adaptación paisajística urbana, la mejora de los Espacios Libres y la sostenibilidad ambiental urbana.
7. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
  - 2 plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.
  - 3 plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - 4 plantas: catorce (14) metros.
  - 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
  - 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros.

En el caso de la edificación con fachada al margen oeste de la calle Mario César, la rasante, a efectos de la medición de alturas, será esta misma vía. No así en el caso de la pieza que sigue la directriz de la calle Fernando Guanarteme, cuya medición de altura se producirá con respecto a la continuación de la Avda. Mesa y López.

- 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros.
  - 8 plantas: veintisiete (27) metros.
  - 9 plantas: treinta con veinticinco (30,25) metros.
  - 13 plantas: cuarenta y cuatro con treinta y cinco (44,35) metros.
8. Se establece como caso de excepción en la M4, la parcela situada en la esquina de la Avenida de Escaleritas con la calle Lomo San Lázaro (Urbanización Siete Palmas), que deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación Residencial colindante situada en el API-12.
  9. Se establece como caso de excepción en la M4, la parcela situada en esquina en la manzana ubicada en el margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con el DP de La Minilla y con rasante superior a las del resto de parcelas de la misma. La altura de coronación de dicha parcela será coincidente con la del resto de la

manzana, tomando como rasante de referencia la de la calle Bogotá para evitar, dadas las características topográficas, impactos visuales indeseados.

10. Se establece como caso de excepción en la M4, las parcelas situadas en la esquina de la calle Pepe García Fajardo con la calle Cuatro Cañones que deberán igualar la altura de cornisa con la de la edificación colindante afectada por la Norma Zonal B3.
11. En las parcelas situadas entre la acera naciente del Paseo de Chil y la calle Juan Carló, la edificación no podrá sobresalir de la rasante del Paseo de Chil.
12. Se establece como caso de excepción en la M5, la manzana situada entre la calle Acuarelista Elías Marrero y el Paseo de los Mártires, junto a las viviendas del Patronato en Tamaraceite. La altura de coronación de la misma será de 5 plantas hacia la rasante inferior, en la calle Acuarelista Elías Marrero, y de 2 plantas hacia la rasante superior, en el Paseo de los Mártires.
13. Se establece como caso de excepción en la M5 las parcelas situadas entre el Espacio Libre y las calles Numancia, Almansa y Secretario Padilla. La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando las siete plantas, por tanto), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.
14. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
15. Se establece como excepción las manzanas comprendidas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite con el PERI de San Nicolás reguladas, según los tramos, por las Normas Zonales M5 y M6. En dichas manzanas y para todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.
16. Se establece como excepción en la Norma Zonal M situada en el área del antiguo Patronato de Tamaraceite lo siguiente: para la medición de alturas en la M6 se tomará como rasante la c/ San Juan de Ávila; para la M4, la c/ San Valentín; y para la M3, el Paseo de Los Mártires.
17. Se establece como excepción en la M4 los tramos de manzana que dan frente (tienen fachada) hacia la calle Barcelona entre las calles Galicia y Presidente Alvear, que contarán con 5 plantas de altura.
18. Se establece como caso de excepción en la M4, para las parcelas situadas en el Pasaje de Las Chapas, lo siguiente: la edificación se resolverá escalonada, las dos primeras plantas en la alineación oficial de dicha calle y las dos restantes retranqueadas 3 metros de la misma.
19. Se establece como caso de excepción en la M4 las parcelas con rasante a las calles Paraguay y Bogotá cuya medición de altura se establecerá desde la primera de ellas, de modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta y evitar así impactos visuales indeseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de las dichas parcelas.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
3. En áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. En parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros cuadrados se permitirá también la cubierta ajardinada.

En áreas de Norma Zonal M con dígito inferior a cinco (5), serán intransitables.

En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.

En el área definida entre la calle Mario Cesar y la continuación de la Avda. Mesa y López las cubiertas sólo podrán ser intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a mil (1000) metros).

En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables.

4. En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a sesenta (60) grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

Cuando la solución y excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar puntualmente en algún tramo de la edificación una mayor altura, sin superar una planta más de la ordenancista. Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente. Sobre la nueva altura no se permitirán cuartos de ascensores, escaleras, ni ningún otro elemento construido.

En todos los casos, la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

#### Artículo 5.8.10 Materiales de fachada

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M con dígito cinco (5) o superior.
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

**Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva. Se permitirá Vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas de M2, M3 y M4. No se podrán situar Viviendas en planta baja excepto en la M2 y M3. Asimismo, se exceptúa en la M4 de Almatriche, Tarahales y Las Torres. También se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M5 de Acuarelista Elías Marrero y de La Suerte, excepto en el frente de fachada que da hacia la rambla del suelo urbanizable. Igualmente se permite el uso de Vivienda en planta baja en la M6 de la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón, en Las Torres. En la parcela situada en la calle León y Castillo nº 95, el uso vinculado será el de vivienda en régimen de protección.
2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):
  - a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
    - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
    - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
    - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
  - c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según lo parámetros de la Norma Zonal M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 5.8.4 (apartado 3) del presente capítulo, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 2.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.
  - d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.

### 3. Usos complementarios:

#### a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.

#### b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

#### c) En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

### 4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
5. Usos autorizables:
- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
  - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
  - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
  - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

## Capítulo 5.9 NORMA ZONAL Mr

*Corresponde a áreas consolidadas de la ciudad donde interesa concluir el incompleto proceso de renovación de la edificación, incentivando la agrupación de parcelas para producir resultados de mayor calidad.*

*Son áreas con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, entre medianeras, conformando manzanas cerradas y con un deterioro del paisaje urbano fundamentalmente por las medianeras vistas y cornisas quebradas dando un aspecto de zonas en desorden e inacabadas.*

### Artículo 5.9.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Mr en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.9.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.9.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.9.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. La superficie de la parcela será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros.
3. Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar en los siguientes supuestos:
  - a) Si la fachada o la sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) de la parcela a construir tiene una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.
  - b) Que la parcela se encuentre en una situación de colindancia, en cualesquiera de las siguientes circunstancias, ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales:
    - Con edificaciones de tres (3) o más plantas de altura que no se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter grave según lo definido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina.
    - Con edificaciones de tres (3) o más plantas de altura que se encuentren en situación de fuera de ordenación con carácter grave por ocupar suelo calificado como viario o

Espacio Libre público según lo definido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- Con parcelas calificadas por el PGO como Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento.
- Con edificaciones protegidas.
- Con parcelas cuya superficie sea mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y que además tengan una fachada igual o mayor de doce (12) metros.
- Con parcelas cuya fachada o sumatoria de fachadas (en el caso de que tenga varias) tengan una dimensión igual o mayor a dieciocho (18) metros.

c) En el supuesto de la agregación de, al menos, dos parcelas existentes al momento de la aprobación inicial del PGO.

4. Las parcelas que no cumplan lo establecido en los apartados anteriores se podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3 (excepto que no se permitirán viviendas en planta baja).

### Artículo 5.9.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. No se establece un límite a la parcela mínima para que puedan ser admitidas las obras de ampliación del volumen del edificio.
2. Las obras de ampliación de edificaciones existentes antes de la aprobación definitiva del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), se podrán ejecutar para alcanzar la altura máxima ordenancista con arreglo a las siguientes condiciones:
  - a) Que la edificación existente tenga tres (3) o más plantas de altura y se encuentre una (1) o dos (2) plantas por debajo de la Norma Zonal.
  - b) Que no sea susceptible de ser declarada en estado de ruina.
3. Las parcelas que tengan una (1) o dos (2) plantas y que no sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, podrán edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.
4. Las parcelas edificadas después del 26 de diciembre de 2000 que no hayan podido alcanzar la altura máxima ordenancista por no cumplir las condiciones de parcela mínima no podrán ampliar a no ser que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el punto 3 del artículo anterior.

### Artículo 5.9.6 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.9.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

### Artículo 5.9.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será el establecido para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo, y la altura máxima referida a la altura de cornisa será la equivalente según el número de plantas:
  - a) 4 plantas: catorce (14) metros.
  - b) 5 plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
  - c) 6 plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros.
  - d) 7 plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros.
2. En las parcelas situadas entre el borde interior del Paseo de Las Canteras y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo de Las Canteras. Además deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.

El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.

3. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.
4. En edificios catalogados, la altura asignada por los Planos de Regulación de Alturas a la parte de la parcela en la que se permite la remodelación será la equivalente a la altura métrica indicada en el apartado 1 de este artículo.
5. Cuando en los Planos de Regulación de Alturas se establece una determinación de altura del tipo A-B, siendo A y B dos números entre 1 y 7, la altura máxima de la edificación no podrá superar la altura del edificio catalogado con el que colinda.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.9.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

3. En parcelas con una altura de edificación igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán intransitables o inclinadas. En parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados se permitirá la cubierta ajardinada.

En parcelas con una altura de edificación inferior a 5 plantas las cubiertas serán intransitables exclusivamente.

4. En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a sesenta (60) grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

### Artículo 5.9.10 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada en edificios con un número de plantas igual o superior a cinco (5).
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos móviles fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

### Parámetros de Uso

### Artículo 5.9.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva. No se podrán situar Viviendas en planta baja.
2. Usos vinculados:
  - a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
    - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Sala de Espectáculos, Tipo I.

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según los parámetros de la Norma Zonal Mr por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 5.9.4 (apartado 3) de las presentes Normas, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje mas algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 2.7 de estas Normas) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.

### 3. Usos complementarios:

#### a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, y Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.

#### b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Sala de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

#### c) En plantas de Vivienda:

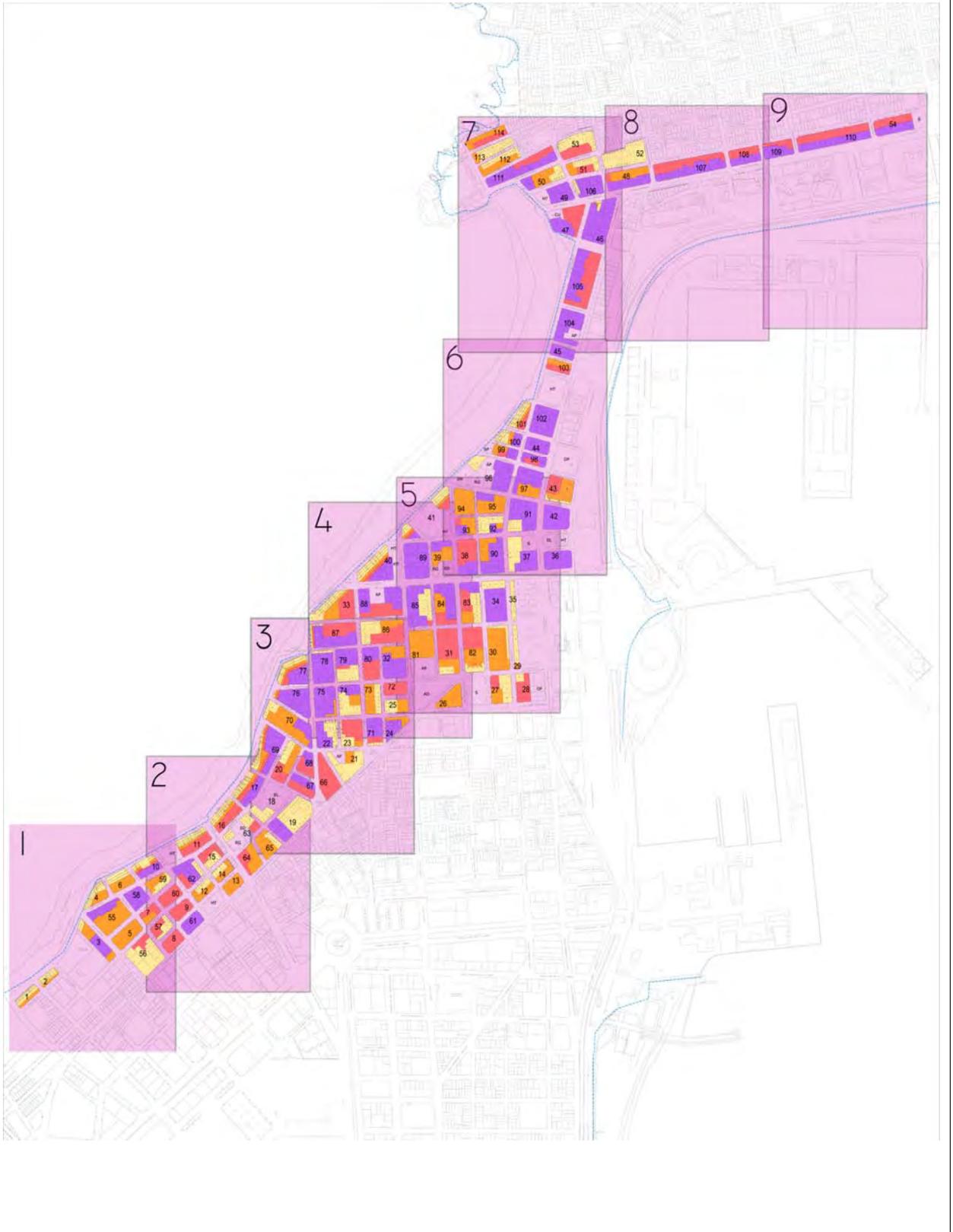
- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico.

#### 4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 2.7 de estas Normas).
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

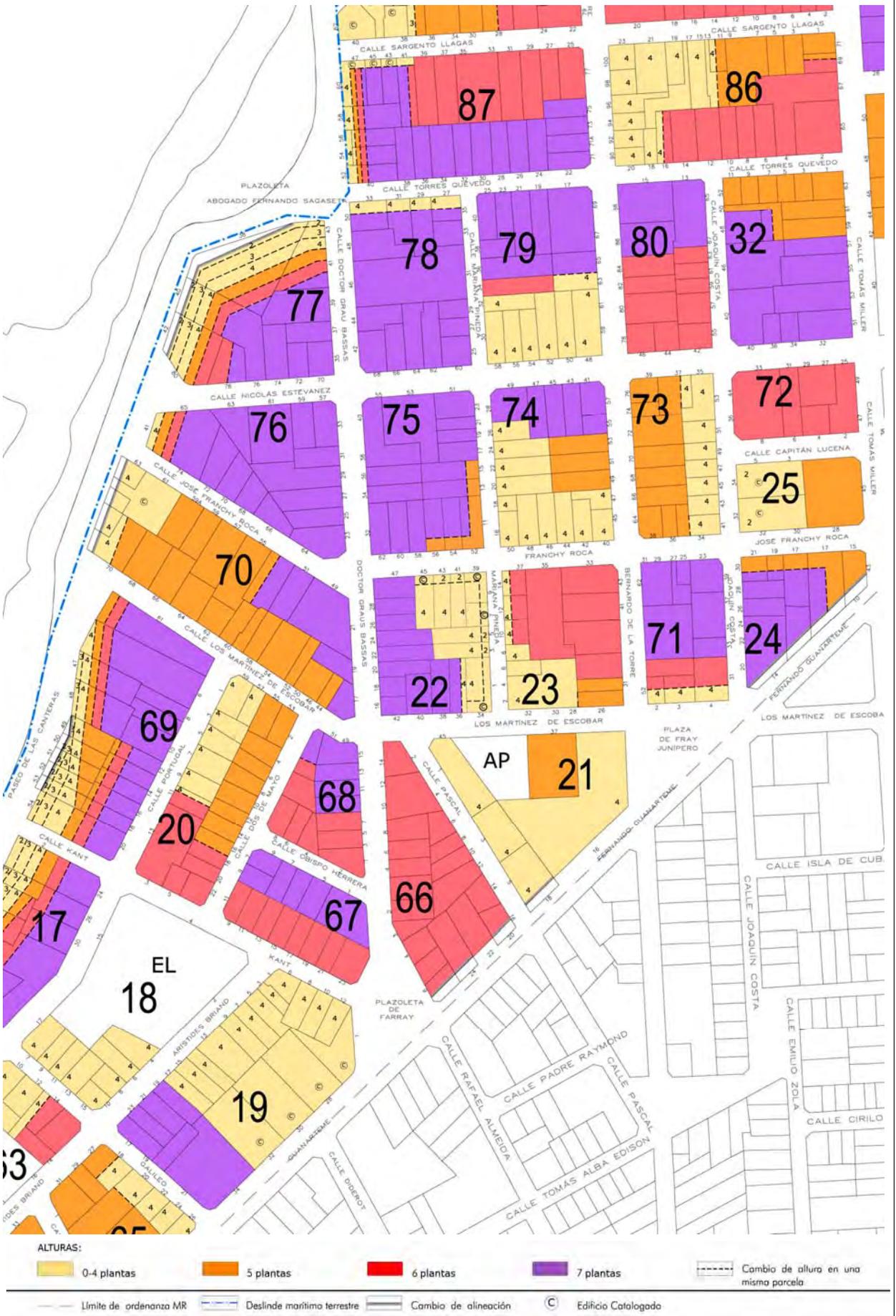
#### 5. Usos autorizables:

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión Tipo I y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo situados en vías de interés (capítulo 2.7 de estas).
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.











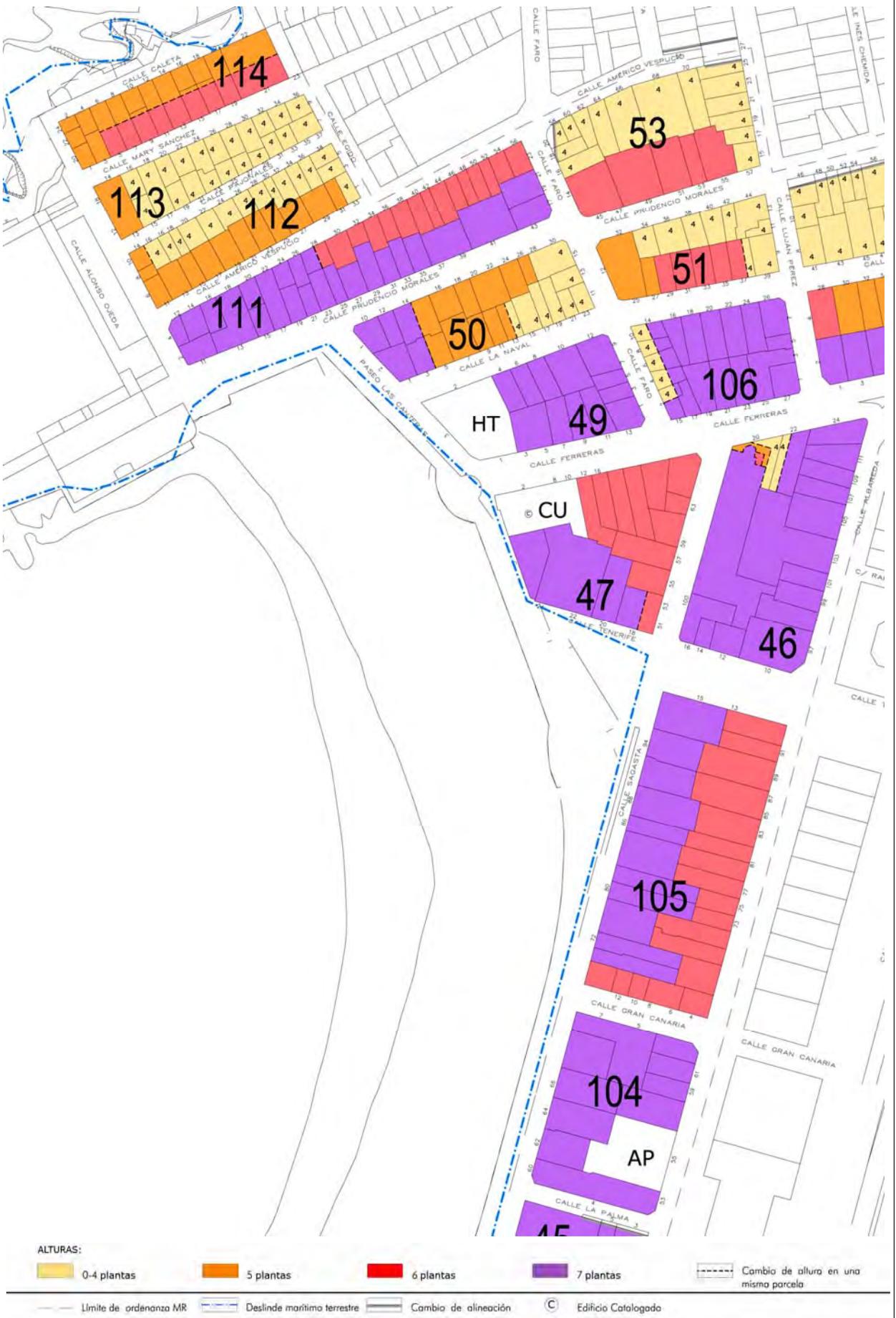




Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.





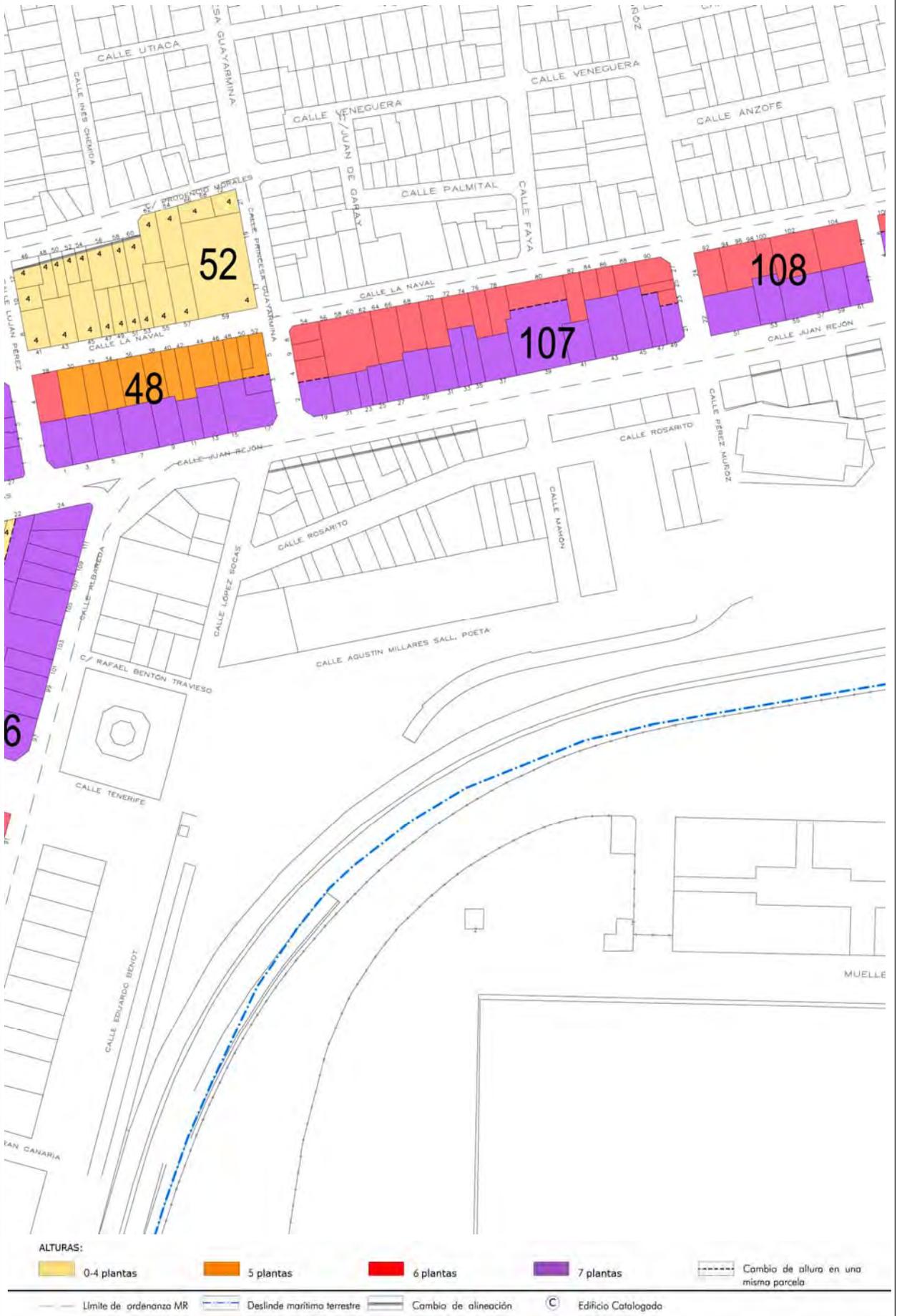
**NORMA ZONAL Mr**

**Plano 8**

Plano de Regulación de Alturas

Escala aproximada 1:2.000

Planos RS: 08-Q, 08-R





## Capítulo 5.10 NORMA ZONAL H

*Se introduce esta Norma Zonal a fin de propiciar la aparición de la tipología edificatoria de Vivienda Colectiva dispuesta en bloques abiertos con ocupación parcial de la parcela.*

### Artículo 5.10.1 Área

1. Esta Norma Zonal se representará mediante la asignación de la letra H a las áreas donde sea de aplicación, en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.10.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.10.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

#### Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.10.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a mil (1000) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a quince (15) metros. Además, la forma de la parcela deberá permitir la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a veinte (20) metros.
2. Por debajo de la dimensión mínima se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, sin que en ningún caso pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma del mismo u otra norma sectorial que le sea de aplicación.

### Artículo 5.10.5 Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos seis (6) metros de la alineación oficial.
2. La separación de la edificación al resto de los linderos será igual o superior a un tercio (1/3) de su altura de coronación (medida esta altura en el cuerpo de la edificación enfrentada con el correspondiente lindero) y con un mínimo de cinco (5) metros.
3. La separación entre edificios de una misma parcela será:
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varias edificaciones que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a los dos tercios (2/3) de la altura de coronación de la edificación más alta, con un mínimo de seis (6) metros.

- b) Se podrá reducir la separación entre edificios, respetando siempre el valor mínimo de seis (6) metros, cuando por disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo garantizando una correcta iluminación y asoleo (como mínimo la fachada sur deberá disfrutar de soleamiento más de dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al solsticio de invierno).

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.10.6 Condiciones de ocupación

1. La ocupación de la edificación será:
  - a) Sobre rasante: el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.
  - b) Bajo rasante: no se podrá ocupar la zona de retranqueos a linderos de la parcela.

### Artículo 5.10.7 Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad se establecerá en función del número de plantas (n) según la siguiente fórmula:
  - Edificabilidad =  $0,33 (n) \text{ m}^2/\text{m}^2$

### Artículo 5.10.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra H de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. La altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa viene determinada por el número de plantas (n) según la siguiente fórmula:
  - Altura máxima:  $4,00 + 3,40 (n-1)$  metros
3. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en las parcelas de topografía sensiblemente horizontal y situadas a nivel de calle.
4. En el caso de edificaciones en ladera, para la definición de rasantes, la ordenación volumétrica y su adecuación al entorno, se deberá redactar un Estudio de Detalle.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.10.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. Las cubiertas serán planas (intransitables o ajardinadas) o inclinadas. En este último caso, la superficie de la planta bajo cubierta computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

## Artículo 5.10.10 Espacios libres de parcela

1. Sobre rasante no se permitirá ocupar la superficie libre con ningún tipo de elemento construido ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.
2. Bajo rasante no se permitirá ocupar la zona de retranqueos a linderos con ningún tipo de elemento construido, excepto rampas de acceso a garajes.
3. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, debiendo existir un árbol de porte por cada (7) metros de fachada principal o fracción.
4. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a  $\pm$  un (1) metro de la rasante de la calle, en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

## Parámetros de Uso

### Artículo 5.10.11 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
2. Usos vinculados en plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I ligados a la actividad de planta baja.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a esta misma actividad en planta baja.
  - b) En planta baja e inferiores a la de Vivienda:
    - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
    - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
    - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en las subcategoría de Local de Oficinas.
    - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
    - Servicios Comunitarios.
    - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
4. Usos alternativos:
  - Residencia Comunitaria.

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios.
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

5. Usos autorizables:

- Comercial.
- Recreativo-Ocio.

6. Cuando los usos industriales, dotacionales o de equipamientos se dispongan como complementarios, alternativos o autorizables en una parcela en la que exista uso de Vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para aquellos usos, y la edificación que los albergue deberá situarse lo más próxima a la vía pública que se permita.

## Capítulo 5.11 NORMA ZONAL A

*Corresponde a áreas de la ciudad donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.*

### Artículo 5.11.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra A en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural con las excepciones y condicionantes siguientes:
    - a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.36) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.
    - b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.37) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.
    - c) Obras de nueva edificación:
      - Obras de nueva planta. No se permitirán en esta Norma.
      - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones que no estén contempladas como obras exteriores (en el artículo 1.1.36 relativo a obras en los edificios de las presentes Normas) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que estén situados, y el cierre y utilización de las plantas bajas diáfanas, si éstas no forman parte de servidumbre de paso, para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.11.8 de las presentes Normas.
- Asimismo se admitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres para uso Garaje-Aparcamiento.

### Artículo 5.11.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de ampliación, todos los parámetros establecidos en esta Norma Zonal, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros Tipológicos y Volumétricos

### Artículo 5.11.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

1. No se admitirán ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes en el edificio.

2. Se permitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres, para uso Garaje-Aparcamiento, con las condiciones establecidas en el apartado 2.b del artículo 2.6.10 (Condiciones Particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento) de estas Normas.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.11.5 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, será libre en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. Se admitirá el cierre de balcones, terrazas y plantas bajas diáfanos con las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

### Artículo 5.11.6 Materiales de fachada

1. Los materiales deben ser de primera calidad garantizando la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

### Artículo 5.11.7 Espacios libres de parcela

1. Los espacios libres de parcela que no tengan la consideración de patios deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un 60%, existiendo en ellos árboles de porte.
2. El cierre de los espacios retranqueados con respecto a la alineación oficial que sean tratados como espacios ajardinados se hará con bordillo o muros bajos, con una altura máxima de cuarenta (40) centímetros.
3. El cierre de parcela de los espacios retranqueados con respecto a la alineación oficial y situados por debajo de la rasante de la acera (patio inglés) se hará con muros bajos de altura máxima cuarenta (40) centímetros suplementados con barandillas hasta una altura máxima de un (1) metro.

## Parámetros de Uso

### Artículo 5.11.8 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad de planta baja.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a esta misma actividad en planta baja.

- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
  - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En plantas sobre rasante e inferiores a las de Vivienda:
- Residencial, en las calles Alceste, entre los números 26 y 34, Ayacuchos, entre los números 21 y 29, y Plaza Alvarado y Saz, entre los números 4 y 7.
  - Industria en su categoría de Pequeña Industria (excepto para la Avenida Marítima).
  - Taller, en su categoría de Reparación en sus Tipos I y II (excepto para la Avenida Marítima).
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones.
  - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, (excepto en la primera crujía desde la alineación de la edificación).
- c) En plantas de Vivienda:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia Comunitaria.
  - Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel y Hotel-Apartamento.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Administración Pública.
5. Usos autorizables:
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
  - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
6. En las parcelas provenientes de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle ejecutados cuyas determinaciones han sido transcritas al Plan General, se permitirán los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, según les fue concedido en la correspondiente licencia de construcción.

## Capítulo 5.12 NORMA ZONAL S

*Corresponde a parcelas con edificios existentes surgidos al amparo de planes anteriores, con unas condiciones singulares que dieron como resultado singularidades en el tejido urbano actual que, no correspondiendo con la Norma Zonal donde se encuentran, el presente Plan no considera conveniente incluirlos dentro del régimen establecido para las edificaciones fuera de ordenación.*

### Artículo 5.12.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra S en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural con las siguientes condiciones:
  - a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.36) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.
  - b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.37) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.
  - c) Obras de nueva edificación:
    - Obras de nueva planta. Se admitirán para la sustitución del edificio existente.
    - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones no contemplados como obras exteriores (en el artículo 1.2.36 relativo a obras en los edificios de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que están situadas, y el cierre de soportales en planta baja en los casos y condiciones definidas en el artículo 5.12.5 del presente título.

### Artículo 5.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

#### Parámetros Tipológicos y Volumétricos

### Artículo 5.12.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta

1. La edificabilidad, la ocupación, la altura máxima, el número de plantas y el número de viviendas será igual o menor que la del edificio sustituido y la parcela será indivisible. La ordenación del nuevo edificio se hará a través de un Estudio de Detalle.

## Artículo 5.12.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación

1. No se admitirán ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes.
2. Se permitirá la ampliación de la zona de soportales en planta baja para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.12.8 de las presentes Normas, en los siguientes casos y condiciones:
  - a) Edificio Puerto. Hacia las calles La Naval y Juan Rejón podrá ampliarse alineándose con los edificios colindantes. No se permitirá la ampliación en el frente hacia la plaza del Ingeniero Manuel Becerra.
  - b) Edificio Central. Hacia las calles 29 de Abril y Secretario Artiles podrá ampliarse alineándose en el eje de los soportales paralelo a dichas calles.
  - c) Edificio situado en la esquina de las calles Más de Gaminde y Barcelona. Podrá ampliarse la zona de soportales y retranqueos, disponiendo el plano de fachada en planta baja coincidente con la alineación oficial.

### Parámetros Compositivos

## Artículo 5.12.6 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación será libre en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. Se admitirá el cierre de balcones, terrazas y soportales de plantas bajas (en los casos concretos citados en el artículo 5.12.5 apartado 2 de las presentes Normas), con las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

## Artículo 5.12.7 Materiales de fachada

1. Los materiales deben ser de primera calidad garantizando la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.
2. En las obras de nueva planta, los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que también u oculten la luz exterior.

### Parámetros de Uso

## Artículo 5.12.8 Compatibilidad y localización de los usos

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
2. Usos vinculados:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- b) En planta baja, serán uno o varios de entre los siguientes:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
  - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
  - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones.

### 3. Usos complementarios:

- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial ligados a la actividad de planta baja.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a esta misma actividad en planta baja.
  - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión Tipo I y Sala de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
- b) En plantas bajas y plantas altas inferiores a las de Vivienda:
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, (este uso en plantas altas deberá estar ligado a la misma actividad en planta baja).
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
  - Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones, (estos usos en plantas altas deberán estar ligado a la misma actividad en planta baja).
- c) En plantas de Vivienda:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

### 4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.



- Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel y Hotel-Apartamento.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.

5. Usos autorizables:

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.

## Capítulo 5.13 NORMA ZONAL E

*Corresponde a parcelas aún sin edificar, provenientes de anteriores planes de desarrollo y cuya ordenación el presente Plan General asume como propia y directa, desapareciendo el anterior plan, por tanto, como figura de planeamiento.*

*La norma aplicable en cada zona se ha extraído de sus planes de desarrollo, excepto los parámetros referidos al uso, que son los establecidos por el presente título.*

### Artículo 5.13.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra E en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.13.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.13.3 Aplicación

1. Para cualquier duda de interpretación o vacío normativo se recurrirá a la normativa de origen en estas zonas.

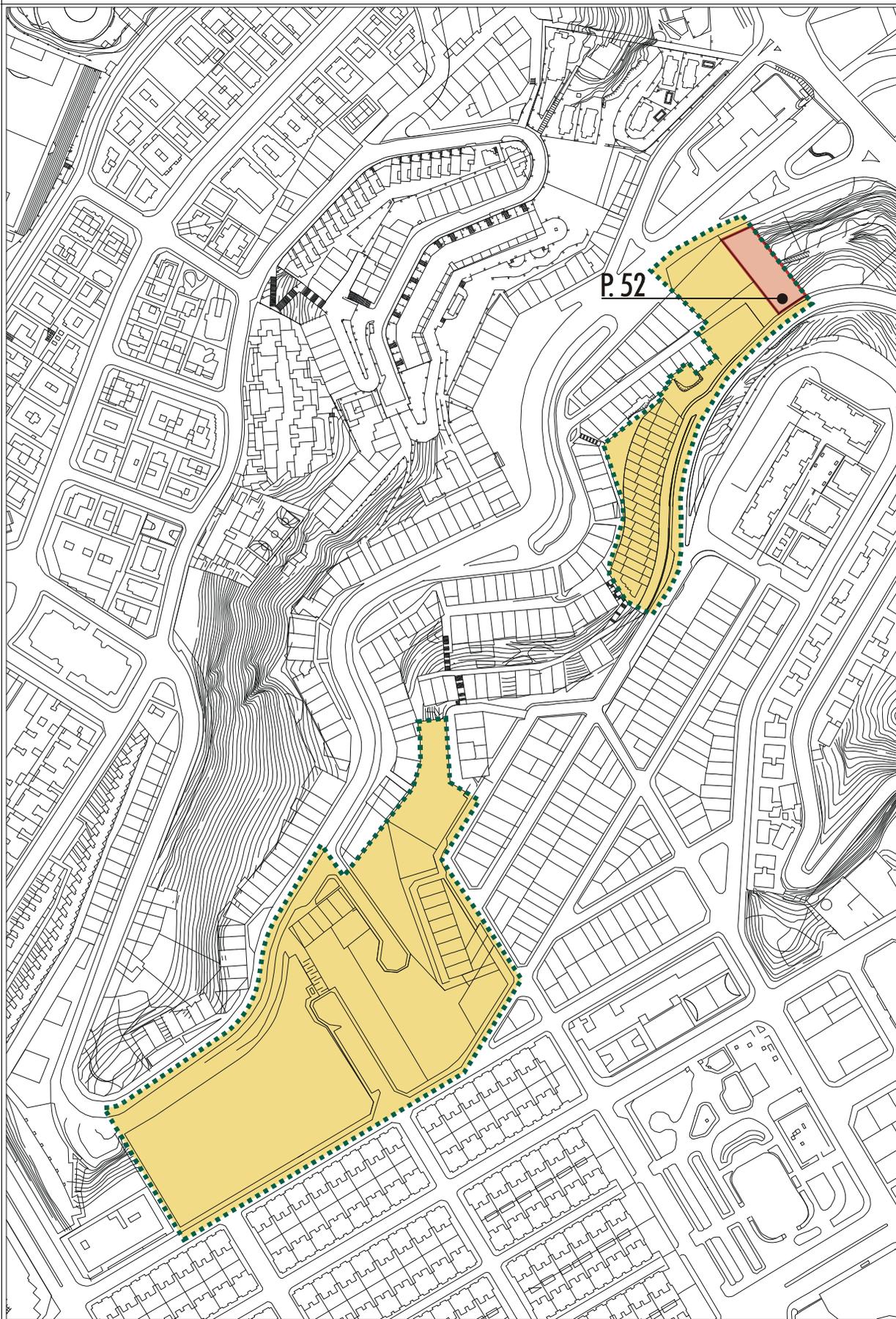
### Artículo 5.13.4 Compatibilidad y localización de los usos

1. En las parcelas correspondientes al Barranquillo Don Zoilo, parcelas 1 y de 59 a 76 de El Batán, parcela 25 de Casablanca III y parcela Cuesta Blanca-Hoya Andrea, se establecen los usos siguientes:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
  - b) Usos vinculados: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) Usos complementarios:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías (sólo para la parcela 25 de Casablanca III).
  - d) Usos alternativos: ninguno.
  - e) Usos autorizables: ninguno.
2. En el resto de las zonas reguladas por la Norma Zonal E, cuyos usos no se dispongan en el artículo correspondiente, se establecen los usos siguientes:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, excepto en Valle de Jinámar-Mirador del Valle y Valle de Jinámar-Colegio Europa, donde será Vivienda en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

- b) Usos vinculados (excepto por las parcelas nº 23 y 35 de El Batán, para las parcelas de la Vega de San José, para las del Valle de Jinámar y para la parcela de Escaleritas-Depósito de Lomo del Polvo, que se les exime del cumplimiento del uso vinculado en plantas bajas):
- En planta baja, serán uno o varios de entre los siguientes:
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Servicios Comunitarios, en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo.
    - Administración Pública.
    - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
  - En plantas inferiores a la planta baja:
    - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos complementarios:
- En plantas inferiores a la de Vivienda (excepto en Siete Palmas):
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
    - Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
    - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Salas de Espectáculos Tipo I.
    - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
    - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
  - En plantas de Vivienda:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
- d) Usos alternativos (excepto en el Valle de Jinámar):
- Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
- e) Usos autorizables (excepto en el Valle de Jinámar):
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

## Artículo 5.13.5 E<sub>01</sub>. Barranquillo Don Zoilo

1. Edificabilidad:
  - Parcela 52: 0,71 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - Resto de parcelas: 3,12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
2. Ocupación:
  - Parcela 52: 20%
  - Resto de parcelas: 60%
3. Altura máxima: 2 plantas.
4. En las fachadas principales se fija un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros, a excepción de las fachadas hacia la calle Maestro Rodó, que podrán situarse sobre la alineación oficial.
5. Se permiten cuerpos volados sobre la línea de edificación en la planta superior a la baja de cero cuarenta (0,40) metros máximo y no se podrá cerrar más del cincuenta por ciento (50%) de este espacio.



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



## Artículo 5.13.6 E<sub>02</sub>. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann

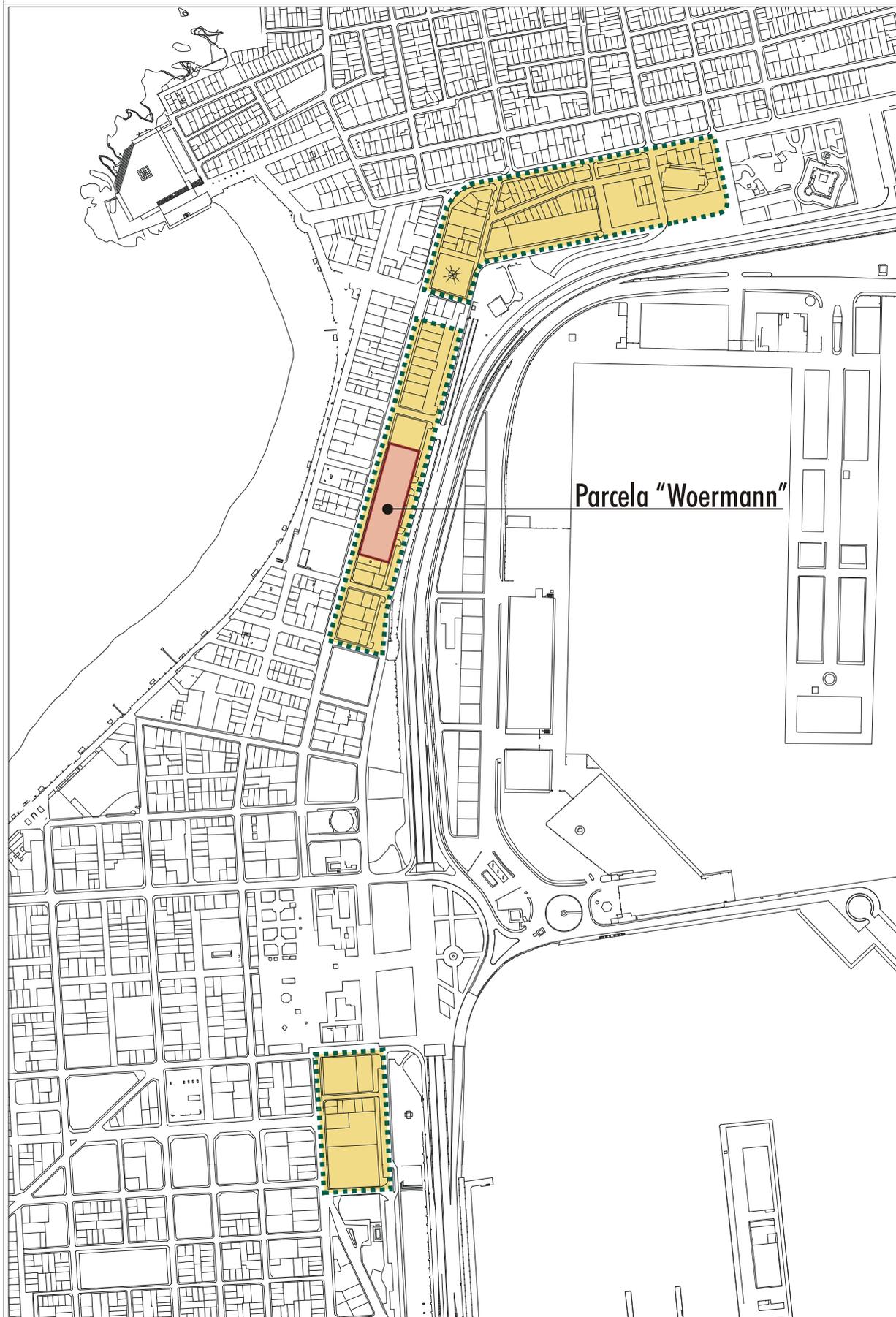
1. La parcela denominada Woermann, es fruto de la agrupación de las que fueron del Patrimonio del Estado, 1.608, 1.612a y 1.612b y las calles previstas en el planeamiento como prolongación de La Palma y Fuerteventura, entre Eduardo Benot y Albareda.
2. Edificabilidad: 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que equivale a 16.151,60 m<sup>2</sup>.
3. Ocupación: 50% que equivale a 2.307,37 m<sup>2</sup>.
4. Posición de la edificación en la parcela: se conformará un Espacio Libre en la posición central de la parcela a modo de plaza, cuya superficie será al menos de 2.000 m<sup>2</sup>. Su uso será público sin limitación alguna de accesibilidad y sin que puedan producirse cerramientos de cualquier tipo.
  - a) Cuerpos bajos:
    - La edificación se dispondrá en dos cuerpos adosados a las medianeras de las edificaciones existentes.
    - La fachada de ambos cuerpos deberán ejecutarse de la forma siguiente:
      - Hacia la calle Albareda y Eduardo Benot se dispondrán sobre la alineación oficial, con una longitud no inferior a 20 metros en cada uno de ellos.
      - Hacia el Espacio Libre central de la parcela no podrán rebasar, ni la prolongación de la alineación oficial del margen norte de la calle La Palma, ni igual concepto del margen sur de la calle Fuerteventura.
  - b) Cuerpos altos:
    - En cada cuerpo bajo se podrá disponer de un cuerpo alto, a modo de torre, dando a la plaza central, y retranqueado en todas sus plantas al menos 7 metros medidos desde las alineaciones oficiales de las calles Eduardo Benot y Albareda.
    - La separación mínima entre ellos será de 40 metros.
5. Altura de la edificación:
  - a) Cuerpos bajos:
    - 6 plantas hacia la calle Eduardo Benot.
    - 8 plantas hacia la calle Albareda. Las dos últimas plantas tendrán un fondo máximo tal que no supere una línea paralela trazada a 14 metros de la alineación oficial de la calle Eduardo Benot.
    - En el frente de la calle Albareda al objeto de evitar las medianerías ciegas se retrasará la edificación un mínimo de 3 metros en las dos últimas plantas, tratándose como fachada, cuando los colindantes tengan menor altura ordenancista.
  - b) Cuerpos altos:
    - Máximo 15 plantas.
    - Sobre ellas solo se permite la ubicación de las instalaciones técnicas imprescindibles, que no sobrepasarán, en ningún caso, los 4 metros de altura.

6. Condiciones estéticas:
7. Cuerpos bajos:
  - La planta baja se retranqueará 3 metros de la alineación oficial, y las plantas altas mantendrán la planeidad y la línea de coronación del modelo vigente.
  - Será obligatoria la ejecución del soportal en la forma establecida para la zona, prolongándose a lo largo de la totalidad del lindero de cada uno de los cuerpos bajos, con el cuerpo alto correspondiente.
  - La planta baja de los cuerpos altos estará libre de edificación.
8. Cuerpos altos:
  - No se establecen limitaciones en cuanto a su composición, materiales, color o tratamiento.
9. Condiciones de uso:
  - a) Sobre rasante se establecen las limitaciones porcentuales siguientes:
    - Residencial máximo: 75% equivalente a 12.113, 70 m<sup>2</sup>.
    - Cultural mínimo: 5% equivalente a 807,58 m<sup>2</sup> destinado a Biblioteca Pública.
    - Centros administrativos mínimos: 5% equivalente a 807,58 m<sup>2</sup> destinado a Oficinas de la Administración Local.
  - b) Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela con planta de sótano, autorizándose el semisótano sólo en la semiparcela con frente en la calle Albareda.

### Artículo 5.13.7 E<sub>03</sub>. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas

1. Parcela mínima: no se permite la división o reparcelación de ningún solar en superficies inferiores a 300 m<sup>2</sup>, respetándose no obstante las existentes en la actualidad.
2. Altura: seis (6) plantas. Sobre la última planta solamente podrá construirse un volumen prismático con superficie máxima, en planta de 12 m<sup>2</sup> por caja de escalera, y altura libre de dos con ochenta (2,80) metros con destino a la maquinaria del ascensor y escalera de acceso a la cubierta, la cual no podrá utilizarse más que para instalaciones de paneles solares, depósitos de agua, etc. siempre que queden ocultos por el antepecho, así como antenas colectivas.
3. En caso de la parcela edificada mediante la UA-03 del Plan General de 2000, por encima de esa altura de referencia se elevará un ático de dos (2) plantas retranqueado 3 m, como mínimo, con respecto a sus cuatro linderos.
4. Edificabilidad: no se establece limitación.
5. Ocupación: no se establece limitación.
6. Altura máxima: la altura de las edificaciones será obligatoriamente de veinte (20) metros medidos desde la rasante de la acera a la cara superior del último forjado, debiendo proyectarse sobre éste un antepecho de uno con diez (1,10) metros según el diseño, cotas y materiales de los planos de detalle.

7. Cuerpos volados: no se permitirán vuelos sobre la línea de fachada excepto para cornisas, molduras y elementos decorativos, con un máximo de cero con cuarenta (0,40) metros.
8. Soportales de los edificios:
  - a) Será obligatoria la ejecución del soportal en planta baja según diseño, cotas y materiales que se detallan en gráficos, en aquellos edificios de nueva planta que se encuentran en las calles señaladas en los planos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria (Tramos VI y VII de la Avda. Marítima).
  - b) En aquellos edificios ya construidos será de aplicación el apartado anterior para obras de reestructuración y de ampliación.
9. Las fachadas deben realizarse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc).



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 5.13.8 E<sub>04</sub>. La Cornisa de San Antonio

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible. En parcelario actual será vinculante, no obstante, se permite la reagrupación de parcelas.
2. Condiciones de posición y volumetría de la edificación:

La edificación se dispondrá escalonada, presentando la siguiente estructura volumétrica y separación a linderos (ver esquema orientativo al final del artículo):

- a) Se dispondrá, sobre la rasante de la calle de menor cota con respecto a la parcela, una planta baja a modo de zócalo que funcionará como plataforma de nivelación de la edificación, situada sobre la alineación oficial en todos sus linderos.
  - b) Bajo las plantas de la edificación propiamente dicha y sobre la planta zócalo, se dispondrá una planta diáfana, que no podrá exceder de la proyección de la edificación situada sobre ella, que sólo podrá contener cuartos de instalaciones, cuartos trasteros y elementos de zonas comunes, quedando el resto del espacio como uso comunitario mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente.
  - c) Separación a linderos en las plantas superiores al zócalo:
    - Separación a lindero frontal: el plano de fachada de la edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de la alineación oficial.
    - Las plantas de la edificación se escalonarán, de forma no sucesiva, con alturas de dos (2) o tres (3) plantas y con retranqueos de cinco (5) metros.
    - Separación a linderos laterales: al menos cuatro (4) metros en todas las plantas.
    - Separación a lindero trasero: la edificación se adosará al lindero trasero en todas las plantas.
  - d) Por encima de la planta zócalo, la fachada principal de la edificación deberá resolverse en todos los casos con discontinuidades a modo de entrantes que fragmenten su gran longitud y favorezcan su integración en el entorno. En parcelas cuya longitud de fachada sea superior a cuarenta (40) metros, se dispondrán patios abiertos a fachada como mínimo cada doce (12) metros de edificación. La dimensión de estos patios será de al menos ocho (8) metros en el lado paralelo a la calle Pancho Guerra y al Paseo de San Antonio y diez (10) metros en el lado perpendicular a estas vías, contados a partir de la posición de fachada de la primera planta de viviendas.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
    - a) La planta baja (zócalo) ocupará el 100% de la parcela y no computará a efectos de edificabilidad.
    - b) La planta baja diáfana no computará a efectos de edificabilidad, a excepción de las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.
    - c) La ocupación y la edificabilidad en el resto de las plantas serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición, volumetría y altura determinadas en este artículo, no pudiendo exceder la edificabilidad en ningún caso de 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4. Condiciones de altura:

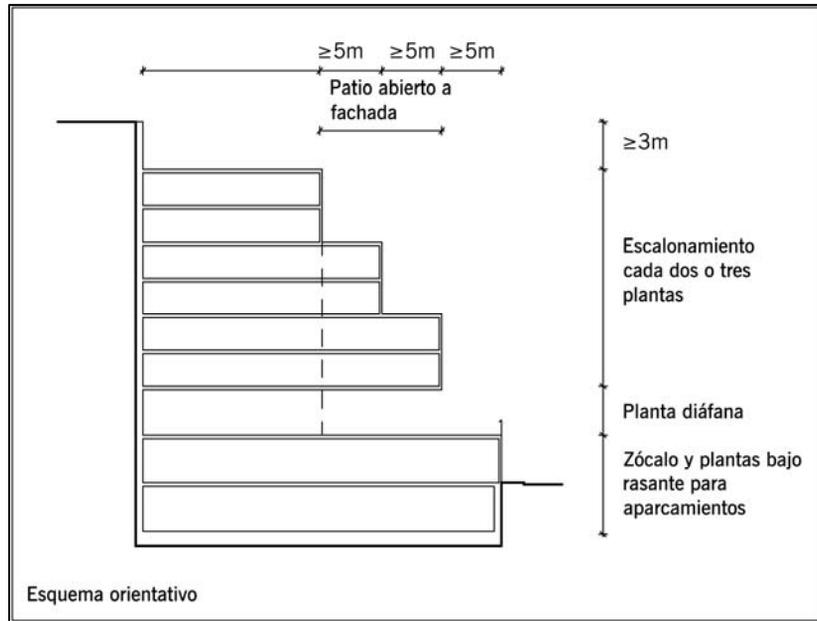
- a) La altura de la planta baja (zócalo) no podrá ser superior a cuatro (4) metros (cara superior de forjado) sobre la rasante de la calle de menor cota, medida en el punto medio del lindero de fachada. Sobre esta altura sólo podrá disponerse el muro de cerca de la parcela, que no podrá exceder de 1,25 metros y deberá resolverse preferentemente con elementos diáfanos.
- b) La altura de la planta diáfana no podrá ser superior a cuatro (4) metros (cara superior de forjado).
- c) No se establece altura máxima. No obstante, la edificación deberá mantenerse en todo caso al menos (3) metros por debajo de la rasante del Parque Frío o, en su caso, de la vía o parcela colindante al oeste y situada a mayor cota con respecto a la parcela.

#### 5. Condiciones de composición:

- a) La propuesta deberá responder a criterios de calidad arquitectónica, tanto en cuanto a materiales de revestimiento de fachadas como a soluciones compositivas novedosas. Se justificará lo expuesto con la aportación de documentación gráfica complementaria (infografías, fotomontajes, etc.).
- b) El espacio libre de parcela deberá recibir tratamiento ajardinado (incluida la superficie correspondiente a los patios abiertos a fachada) al menos en un sesenta (60) por ciento de su superficie, debiendo disponerse varios árboles de porte medio y grande como medida para reducir el impacto visual de la actuación. Con este mismo objetivo, los muros de contención que queden vistos (sin edificación adosada) deberán tratarse verticalmente con enredaderas u otra vegetación que contribuya al ajardinamiento de la parcela. En ningún caso, el espacio libre de parcela podrá subdividirse para usos privativos.
- c) En la planta diáfana no se permitirán más cerramientos que los necesarios para la disposición de los accesos comunes y servicios para la comunidad, cuartos trasteros incluidos. No podrá subdividirse para usos privativos.
- d) Las terrazas resultantes de los escalonamientos de la edificación serán transitables o ajardinadas, y deberán estar vinculadas a las viviendas anexas a ellas.
- e) Las cubiertas serán planas e intransitables, no pudiendo subdividirse para uso privativo. No podrá sobresalir sobre ellas ningún elemento construido (ni siquiera cajas de escaleras), pudiendo disponerse únicamente las instalaciones que sean preceptivas para la captación solar, integradas compositivamente con la edificación y las respectivas cajas de los aparatos elevadores.

#### 6. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, no pudiendo disponerse viviendas en planta zócalo ni en planta baja diáfana.
- b) Usos vinculados: en planta zócalo y planta/s bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con una dotación mínima de una (1) plaza por vivienda.
- c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.



### Artículo 5.13.9 E<sub>05</sub>. Hostelería -Torre 5

1. Superficie parcela: 1.800 m<sup>2</sup>.
2. Ocupación: 60% del solar.
3. Altura máxima: 15 plantas y Local Comercial sobre la rasante del vial.
4. Número máximo de viviendas: 61.
5. Tolerancia de Comerciales en planta baja.
6. Volumen edificable: 18.039 m<sup>3</sup>.
7. Los sótanos de aparcamiento no contabilizan a efectos de número de plantas o volumen construido. La rasante de la edificación se considerará respecto del vial superior, situado al oeste de la parcela. Será obligatoria la existencia de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o local de cien (100) m<sup>2</sup> en garaje cubierto.

### Artículo 5.13.10 E<sub>06</sub>. El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial

1. Parcela mínima: indivisible.
2. Posición de la edificación en la parcela:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, con un fondo máximo de diez (10) metros, y respetando una distancia a los restantes bloques no inferior a catorce (14) metros.
  - b) El resto de la parcela se conforma como espacio libre y ajardinamiento privado.
3. Ocupación en planta:
  - P-23: 460 m<sup>2</sup> máxima.
  - P-35 Residencial: 690 m<sup>2</sup> máxima.

#### 4. Altura del edificio:

- a) Se establece una altura máxima de cinco (5) plantas, contabilizadas desde la rasante en la calle superior por la que se accede a la edificación, pudiéndose ejecutar la edificación necesaria bajo rasante para alcanzar la cota natural del terreno, sin aumentar el número de viviendas previsto.
- b) El cerramiento exterior de la edificación bajo rasante, así como en los supuestos de cimentación vista, será tratado convenientemente, con acabados pétreos o similares, que minimicen el impacto paisajístico.

#### 5. Edificación permitida:

- P-23: 20 viviendas y 2.300 m<sup>2</sup> máximo.
- P-35 Residencial: 30 viviendas y 3.450 m<sup>2</sup> máximo.

### Artículo 5.13.11 E<sub>07</sub>. El Batán-Parcela 38

1. Parcela mínima: indivisible.
2. Posición de la edificación en la parcela: la edificación Residencial se dispondrá como máximo ocupando la franja de 30 metros de profundidad medida desde la alineación oficial de la calle Severo Ochoa.
3. Edificabilidad permitida:
  - a) Se establece una edificabilidad global de dieciocho mil quinientos (18.500) metros cuadrados, destinándose un máximo de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados a uso Comercial.
  - b) La edificabilidad del comercial se repartirá bajo la edificación de tal modo que no exceda de dos plantas en ningún punto sobre la rasante actual de la acera.
  - c) No computan las superficies destinadas a garajes.
4. Ocupación en planta: se establece una ocupación para la edificación de dos mil (2.000) metros cuadrados.
5. Altura de la edificación: se establece una altura máxima de once (11) plantas.
6. Separación a la alineación exterior: la edificación tendrá como alineación exterior la de la parcela.
7. Número de viviendas: se establece un número máximo de viviendas de ciento cincuenta y dos (152), que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

### Artículo 5.13.12 E<sub>08</sub>. El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76

1. Se corresponde esta Norma con tipología de Viviendas Unifamiliares en hilera con jardín.
2. Parcela mínima: indivisible.
3. Posición de la edificación en la parcela:
  - a) El plano de fachada de la edificación se separará como mínimo tres (3) metros de la alineación oficial.

- b) La edificación (como conjunto edificado y no como unidad de vivienda) se separará dos (2) metros de los linderos laterales y tres (3) metros del lindero posterior.
  - c) No se permitirá ocupar estos retranqueos con ningún tipo de construcción ni bajo ni sobre rasante, estando reservados para la vegetación, con la salvedad de lo establecido para garajes en el apartado 7 de este artículo.
4. Número de viviendas por parcelas: el número máximo de viviendas será de diez (10) en la parcela 1. En el resto de las parcelas no se establece limitación.
  5. Ocupación: 50%. Esta ocupación se aplicará bajo y sobre rasante a todas las construcciones sin que los garajes computen a estos efectos.
  6. Edificabilidad: no se fija.
  7. Altura máxima: se establece siempre una planta como máximo, medida sobre la rasante de la acera del vial superior. La altura máxima será de tres con cinco (3,5) metros con azotea y cuatro con cinco (4,5) metros con cubierta inclinada.
    - a) Cuando el desnivel entre viales sea superior a la altura máxima permitida, y no exceda los ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros que no computará como altura.
    - b) Alternativamente se permitirá escalonar la edificación. En dicho supuesto el escalonamiento se resolverá de tal modo que ningún alzado del mismo supere en más de uno el número de plantas máximo establecido en la Norma. La terraza o cubierta del cuerpo inferior será de cuatro (4) metros de fondo y el solape entre ambos cuerpos, será de seis (6) metros máximo, debiendo separarse al menos tres (3) metros de la línea de fachada.
    - c) Cuando el desnivel de los viales esté comprendido entre nueve (9) y once (11) metros se permitirá escalonar la edificación tal y como se establece en el supuesto anterior, al cual se le podrá añadir una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros, que no computará como altura.
  8. Tratamiento de exteriores y garaje: el garaje se proyectará obligatoriamente con acceso desde el vial inferior, sin que pueda ocupar las zonas de separación a linderos. El muro-zócalo del vial inferior no será superior a cinco (5) metros, medidos hasta su coronación en cualquier punto de su alzado. En él se abrirá un hueco de acceso a garaje, de dimensiones máximas 3 x 2,5 m, pudiéndose practicar otros huecos sin exceder los siete (7) metros cuadrados de superficie, uno de los cuales podrá ser de 1,20 x 2,10 m, y el resto se situarán a una cota mínima de dos (2) metros y no excederán de cero con sesenta (0,60) metros de alto. El acabado de este muro será de aplacado de piedra natural de altura mínima tres (3) metros y el cerramiento de los otros linderos, será de obra hasta un (1) metro de altura y de reja hasta una cota máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

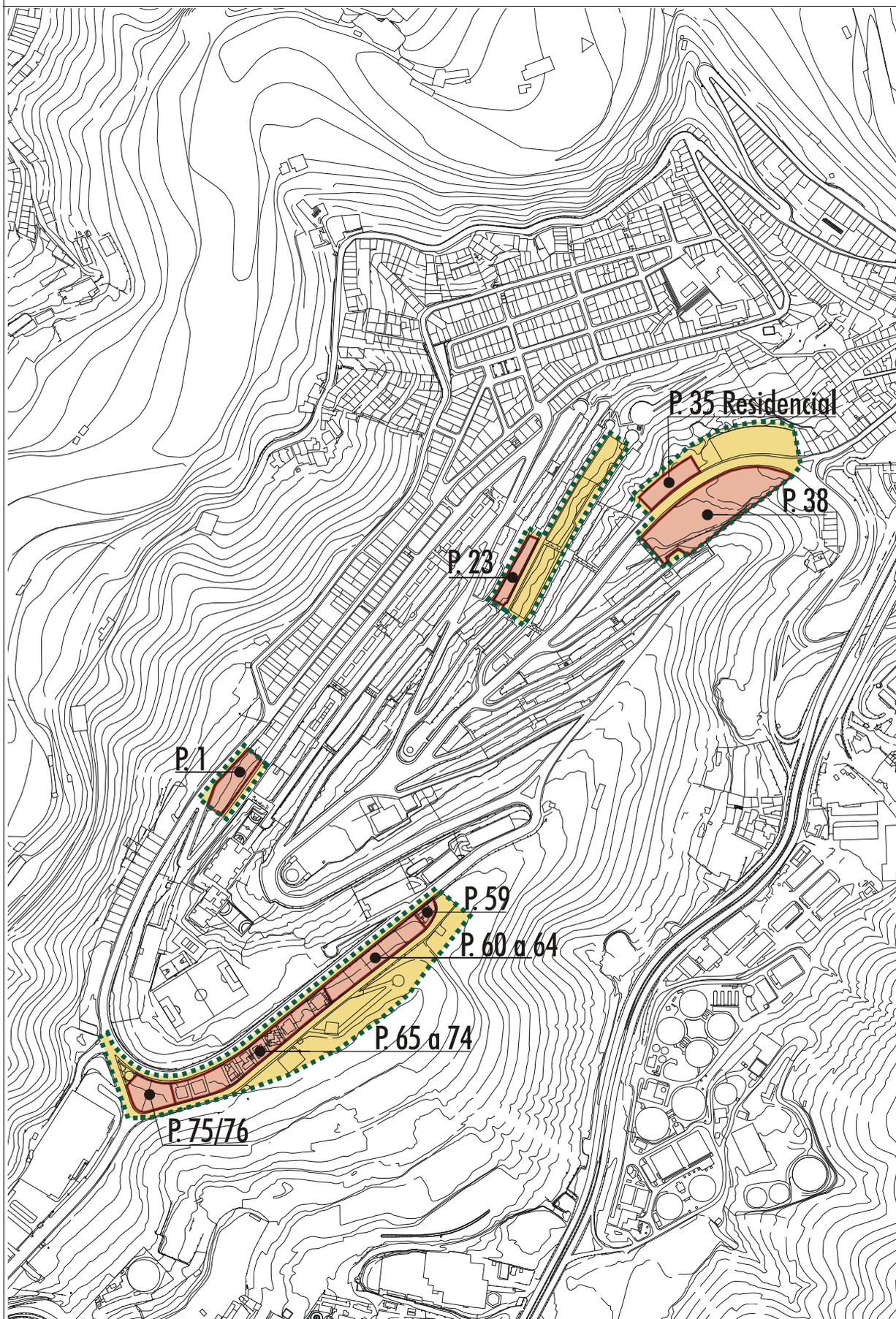
### Artículo 5.13.13 E<sub>09</sub>. El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74

1. Se corresponde esta Norma con tipología de Viviendas Unifamiliares aisladas con jardín.
2. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>. La fachada mínima y el círculo inscribible mínimo en la parcela: 12 metros.

3. Posición de la edificación en la parcela:
  - a) El plano de fachada de la edificación se separará como mínimo tres (3) metros de la alineación oficial.
  - b) La edificación se separará dos (2) metros de los linderos laterales y tres (3) metros del lindero posterior.
  - c) No se permitirá ocupar estos retranqueos con ningún tipo de construcción ni bajo ni sobre rasante, estando reservados para la vegetación, con la salvedad de lo establecido para garaje en el apartado 7 de este artículo.
4. Número de viviendas por parcela: El número máximo de viviendas por parcela será una (1).
5. Ocupación: 33%. Esta ocupación se aplicará bajo y sobre rasante a todas las construcciones, sin que los garajes computen a estos efectos.
6. Edificabilidad: no se fija.
7. Altura máxima: se establece siempre una planta como máximo, medida sobre la rasante de la acera del vial superior. La altura máxima será de tres con cinco (3'5) metros con azotea y cuatro con cinco (4'5) metros con cubierta inclinada.
  - a) Cuando el desnivel entre viales sea superior a la altura máxima permitida, y no exceda los ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros que no computará como altura.

Alternativamente se permitirá escalonar la edificación. En dicho supuesto el escalonamiento se resolverá de tal modo que ningún alzado del mismo supere en más de uno el número de plantas máximo establecido en la Norma. La terraza o cubierta del cuerpo inferior será de cuatro (4) metros de fondo y el solape entre ambos cuerpos será de seis (6) metros máximo, debiendo separarse al menos tres (3) metros de la línea de fachada.
  - b) Cuando el desnivel de los viales esté comprendido entre nueve (9) y once (11) metros se permitirá escalonar la edificación tal y como se establece en el supuesto anterior, al cual se le podrá añadir una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros, que no computará como altura.
8. Tratamiento de exteriores y garaje: el garaje se proyectará obligatoriamente con acceso desde el vial inferior, sin que pueda ocupar las zonas de separación a linderos. Deberá dotarse de dos (2) plazas de garaje por cada vivienda.

El muro-zócalo del vial inferior no será superior a cinco (5) metros, medidos hasta su coronación en cualquier punto de su alzado. En él se abrirá un hueco de acceso a garaje, de dimensiones máximas 3 x 2,5 m., pudiéndose practicar otros huecos sin exceder los siete (7) metros cuadrados de superficie, uno de los cuales podrá ser de 1,20 x 2,10 m, y el resto se situarán a una cota mínima de dos (2) metros y no excederán de cero con sesenta (0,60) metros de alto. El acabado de este muro será de aplacado de piedra natural de altura mínima tres (3) metros y el cerramiento de los otros linderos, será de obra hasta un (1) metro de altura y de reja hasta una cota máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



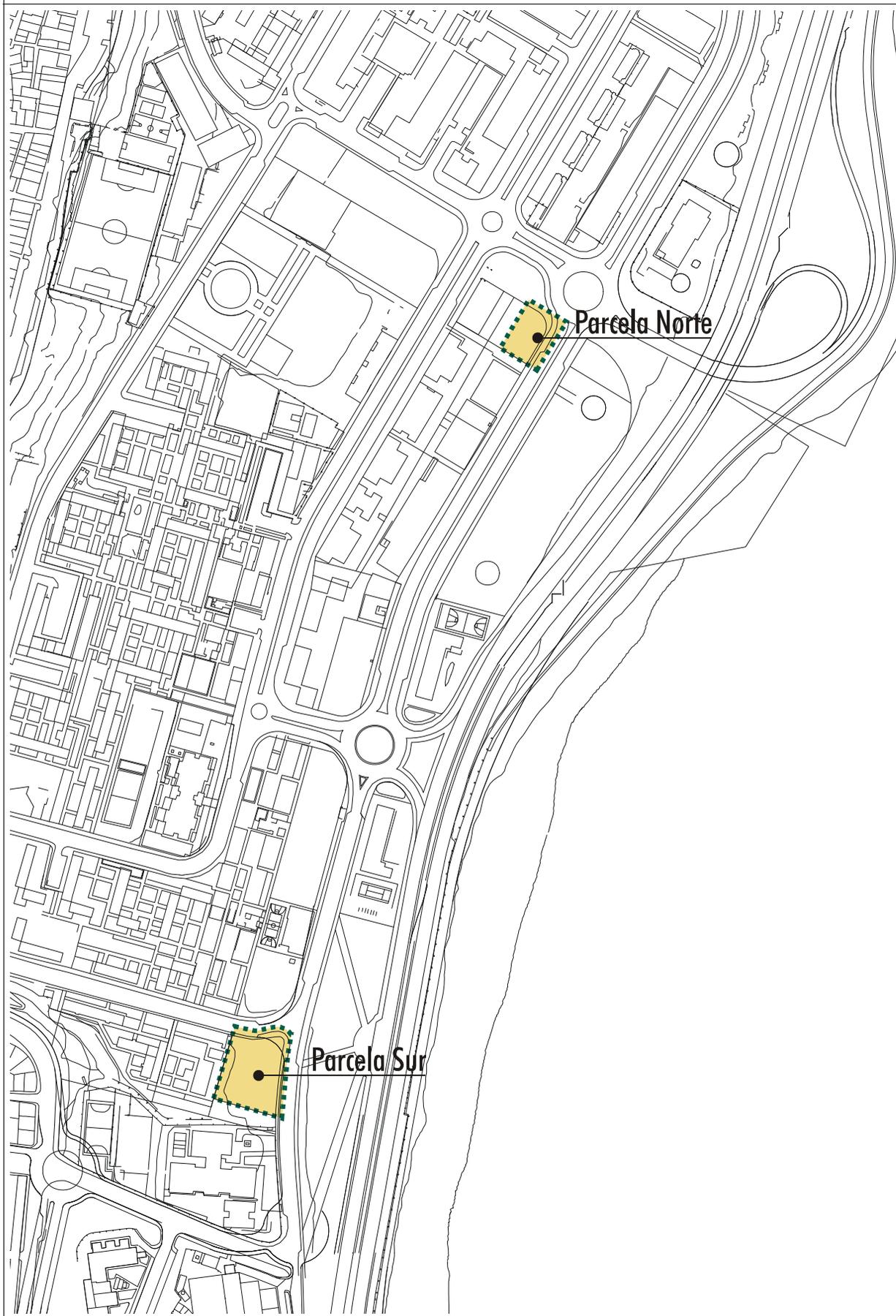
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

### Artículo 5.13.14 E<sub>11</sub>. Vega de San José-Parcela Norte

1. Superficie máxima por planta: 400 m<sup>2</sup>.
2. Superficie máxima total edificada: 6.000 m<sup>2</sup>.
3. Volumen máximo edificado: 18.000 m<sup>2</sup>.
4. Número máximo de plantas: 15 plantas.
5. Número máximo de viviendas: 60 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

### Artículo 5.13.15 E<sub>12</sub>. Vega de San José-Parcela Sur

1. Ocupación:
  - a) Las edificaciones deberán estar obligatoriamente separadas un mínimo de diez (10) metros con respecto a las existentes.
  - b) El área de movimiento de cada edificación no podrá rebasar un rectángulo de dimensiones 10 x 30 metros.
  - c) La separación entre los cuerpos edificados será como mínimo de veinte (20) metros.
2. Edificabilidad: 10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Número máximo de plantas: 9 plantas sobre el plano de nivelación.
4. El número máximo de viviendas será de sesenta y cuatro (64), que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

### Artículo 5.13.16 E<sub>13</sub>. Valle de Jinámar-Rambla

1. Condiciones de las parcelas:
  - a) Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación deberá situarse en la alineación oficial en todos los linderos, excepto hacia la Rambla. En este último caso no se fija la alineación y en el caso de retranquearse, esta separación será de tres (3) metros como mínimo.
  - b) La longitud máxima de la edificación será de setenta (70) metros y la separación mínima entre edificaciones será de diez (10) metros.
3. Condiciones de altura:
  - a) Número de plantas: 4.
  - b) Altura máxima de cornisa: 13 m.
4. Número máximo de viviendas:
  - a) Manzana situada en el margen norte de la Rambla: 198 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.
  - b) Manzana situada en el margen sur-oeste de la Rambla: 48 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.
  - c) Manzana situada en el margen sur-este de la Rambla: 120 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.
  - d) Manzana situada en el margen sur de la Rambla limitando con el Término Municipal de Telde: no se establece.
5. Condiciones estéticas:
  - a) Salientes: no se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.
  - b) Vuelos: sólo se admiten balcones y miradores con un vuelo máximo de cero con cuarenta y cinco (0,45) metros para balcones y cero con setenta y cinco (0,75) metros para los miradores acristalados. La suma de la longitud en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de la línea de fachada.
  - c) Entrantes: se prohíben terrazas entrantes.

### Artículo 5.13.17 E<sub>14</sub>. Valle de Jinámar-Colegio Europa

1. Condiciones de la parcela:
  - a) Parcela mínima: 140 m<sup>2</sup>.
  - b) Lindero frontal mínimo: 7 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.

b) Deberá proyectarse una solución aportada en la fachada principal a la calle rodada, con una profundidad de cuatro (4) metros y altura libre de tres metros y noventa centímetros (3,90 m).

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

a) Ocupación: 100%.

b) Edificabilidad: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de altura:

a) Número de plantas: 3.

b) Altura máxima de cornisa: 9,90 m.

5. Condiciones estéticas:

a) Salientes: no se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

b) Vuelos: se admiten solo balcones (0,45 m. de vuelo) y miradores acristalados (0,75 m. de vuelo), y su longitud no excederá de la mitad de la longitud de la fachada, distanciándose de la medianería un mínimo de 0,6 m.

c) Entrantes: se prohíben terrazas entrantes en la fachada principal a la vía rodada, permitiéndose sin embargo en las fachadas traseras.

### Artículo 5.13.18 E<sub>15</sub>. Valle de Jinámar-Mirador del Valle

1. Condiciones de la parcela:

a) Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

b) Lindero frontal mínimo: 10 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) Separación a los linderos frontales y posterior: 5 m.

b) Separación al lindero lateral: 2 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

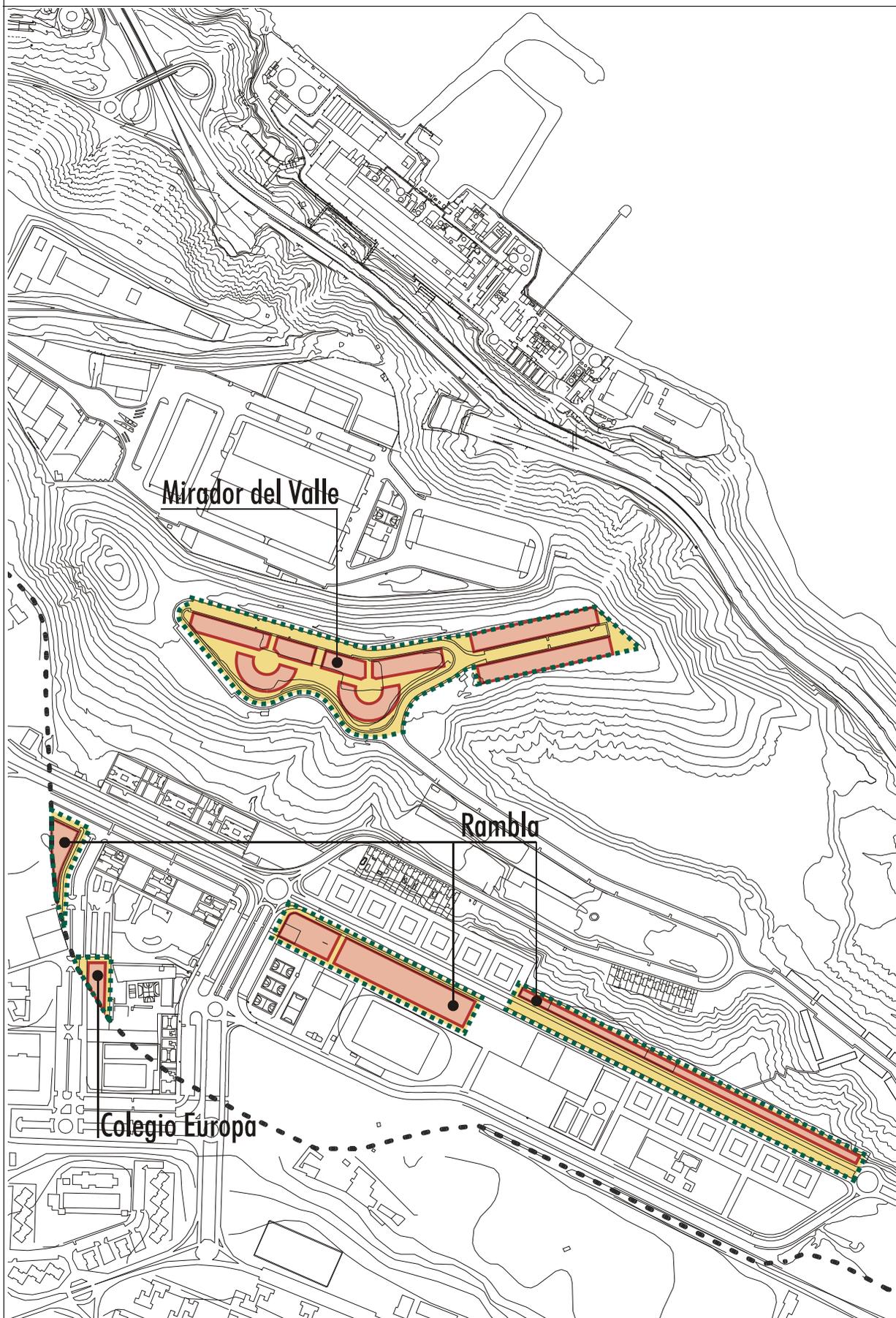
a) Ocupación: 36%.

b) Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de altura:

a) Número de plantas: 2.

b) Altura máxima de coronación: 7,5 m.



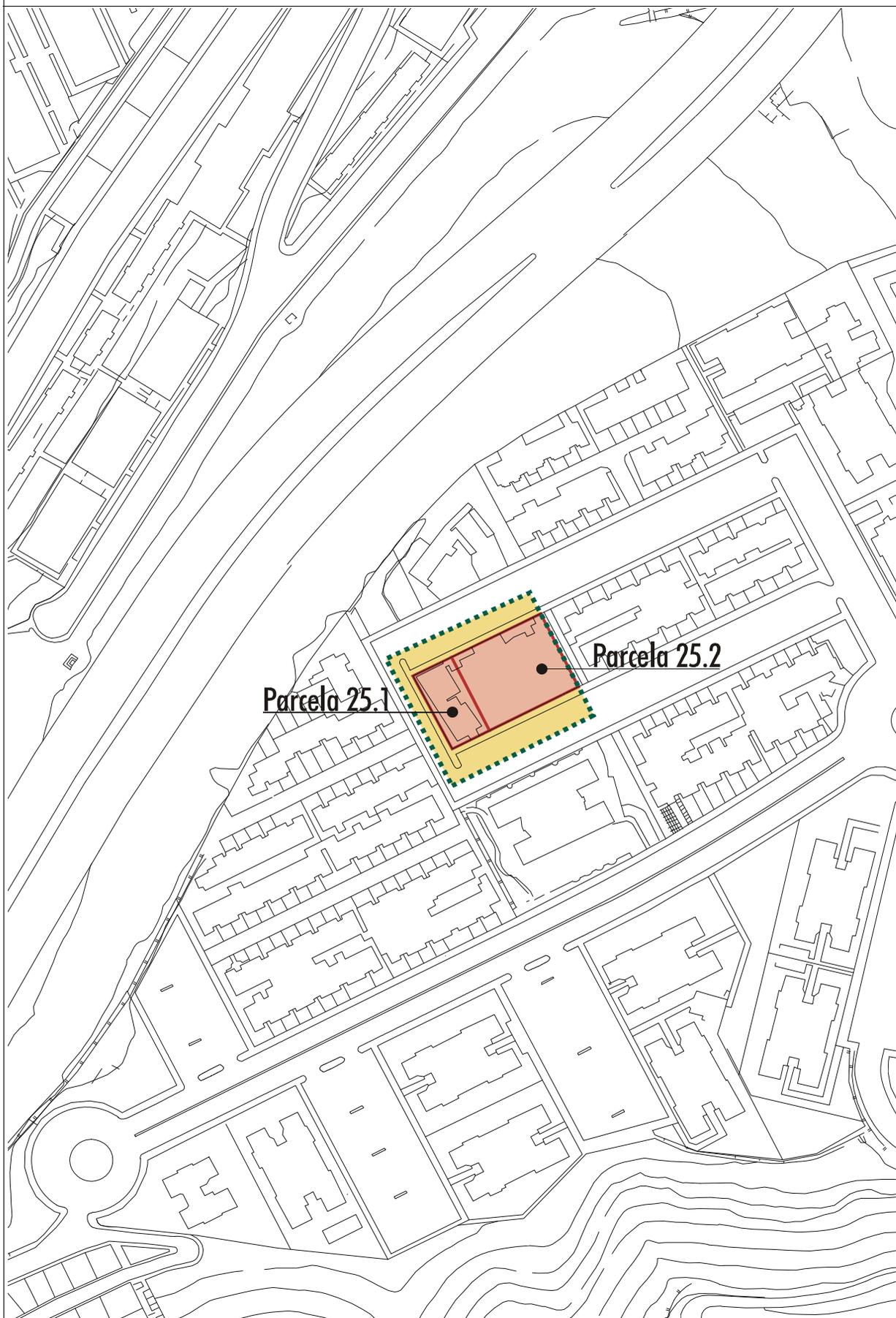
Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 5.13.19 E<sub>16</sub>. Casablanca III-Parcela 25

1. Condiciones de la parcela:
  - a) Superficie mínima a efectos de segregación: 120 m<sup>2</sup>.
  - b) Ancho mínimo a efectos de segregación: 7,50 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) El plano de fachada de la edificación se separará 4 m (como valor fijo) de la alineación oficial.
  - b) La edificación se construirá apoyada sobre los linderos laterales (incluso en el frente al peatonal público) y se retranqueará 2 m del lindero posterior, excepto para el uso Servicios Comunitarios, donde la edificación se separará 2 m como mínimo del lindero lateral.
  - c) Número de viviendas: El número máximo de viviendas en la parcela 25.2 será de 10 unidades y en la parcela 25.1 será de 4 unidades. Cada vivienda tendrá una fachada mínima de 8 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Para uso Residencial: no se establecen limitaciones.
  - b) Para uso Servicios Comunitarios: la ocupación será del 50% y la edificabilidad 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura:
  - a) Número de plantas: 2 (como valor fijo para uso Residencial y máximo para uso Servicios Comunitarios).
  - b) Altura máxima de cornisa: 7 m.
5. Condiciones de composición y forma: las cubiertas serán planas e intransitables para uso Residencial. Para el uso Servicios Comunitarios se permitirá las cubiertas inclinadas, siendo en dicho caso la altura máxima de cumbrera de 9,90 m. El espacio de retranqueo frontal tendrá tratamiento de jardín.

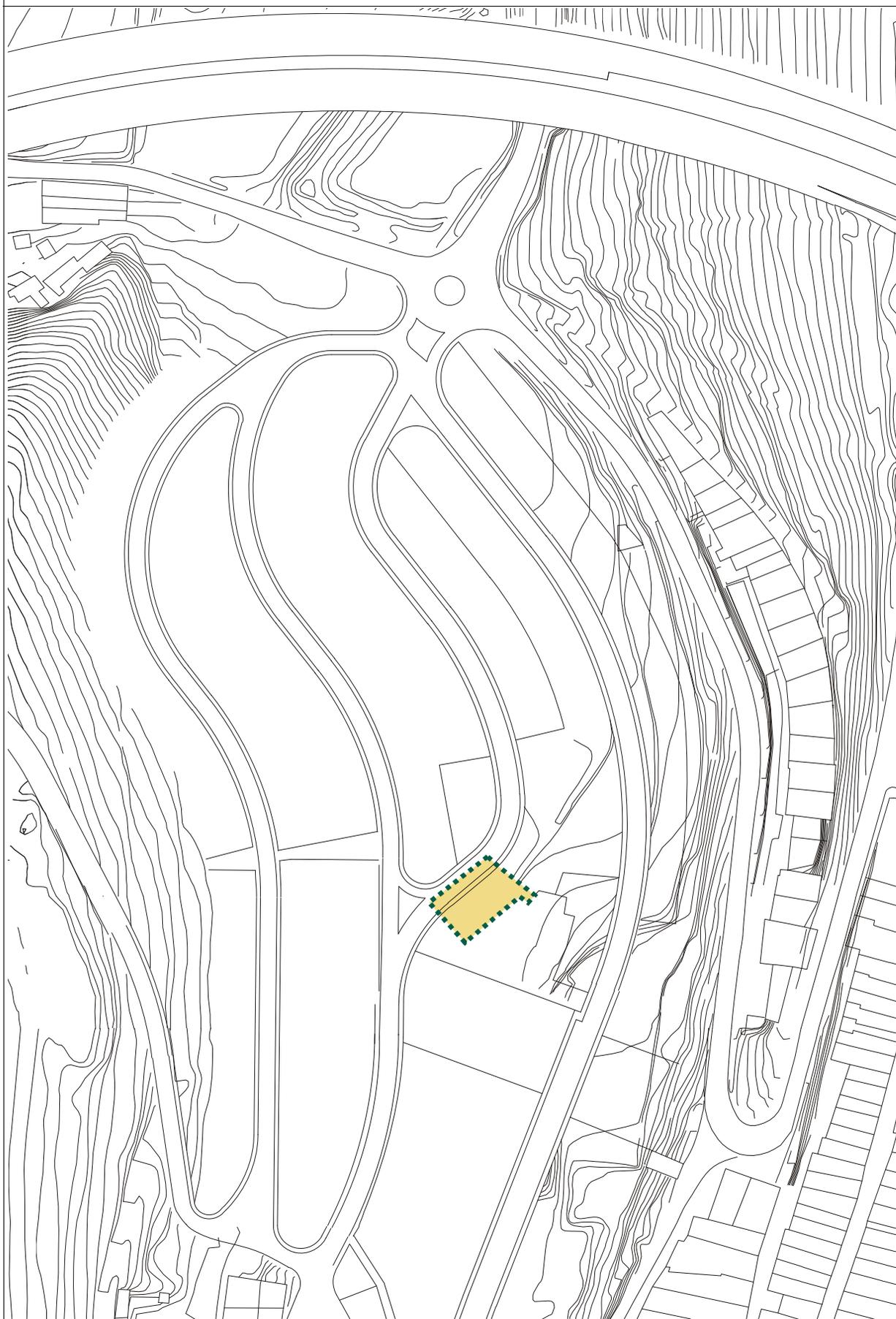


Parcela 25.1

Parcela 25.2

## Artículo 5.13.20 E<sub>17</sub>. Cuesta Blanca-Hoya Andrea

1. Parcela R8 según Proyecto de Compensación. Se corresponde esta Norma con la tipología de Viviendas Unifamiliares en hilera.
2. Condiciones de la parcela:
  - a) Superficie: 421 m<sup>2</sup>.
  - b) No se admite la segregación de la parcela.
3. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a linderos frontales: 3,50 m como valor fijo.
  - b) Separación a lindero posterior: 3,50 m como valor mínimo.
4. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 55%.
  - b) Superficie edificable: 406 m<sup>2</sup>.
5. Condiciones de altura:
  - a) Número de plantas: 2.
  - b) Altura máxima: 8,5 m hasta la cumbrera más alta de la cubierta inclinada.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

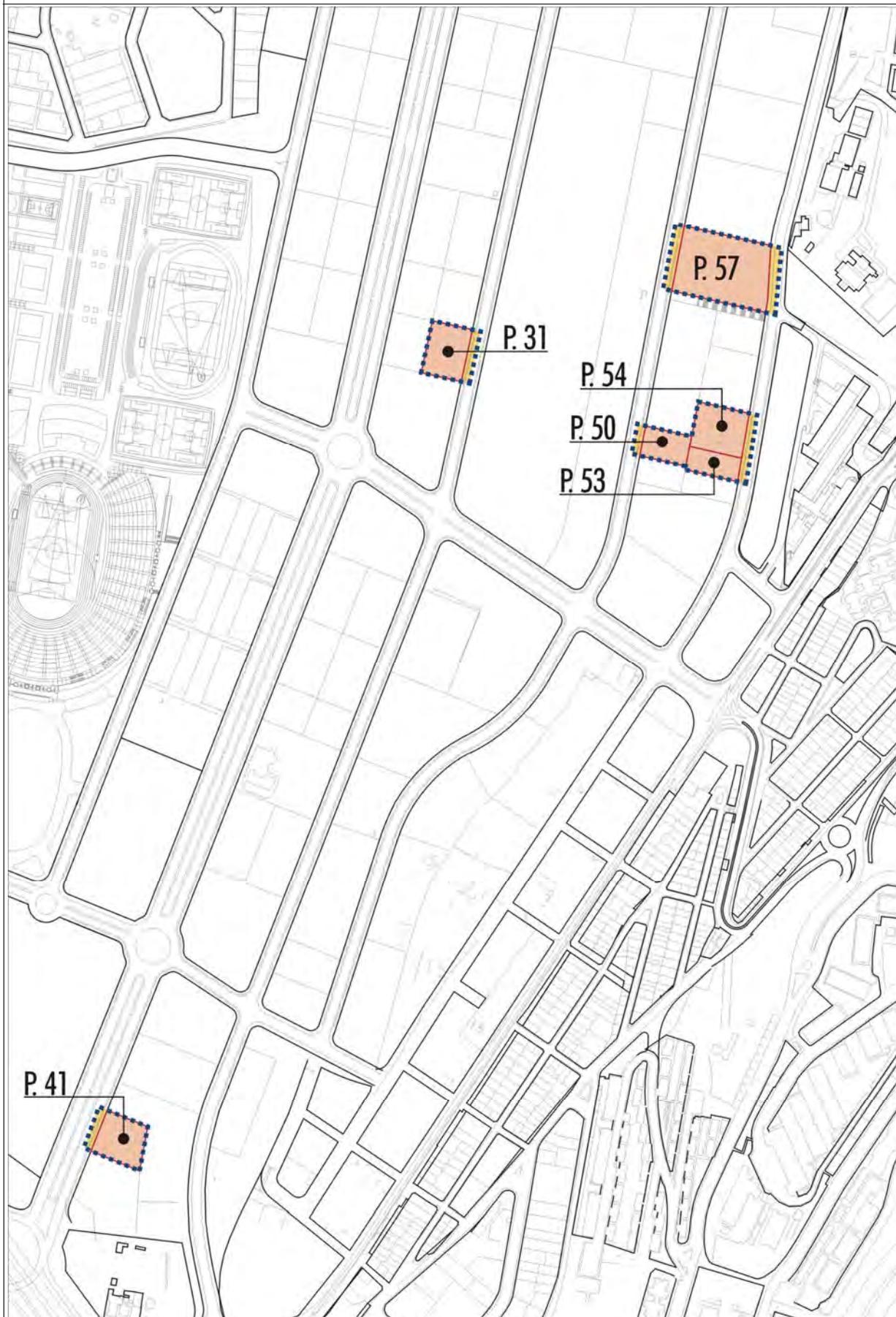
## Artículo 5.13.21 E<sub>18</sub>. Siete Palmas-Parcelas 31 y 41

1. Condiciones de la parcela:
  - a) Parcela mínima:
    - Parcela 41: 1000 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: en planta baja, la edificación debe situarse en la alineación oficial, permitiéndose entrantes en un 25% de la longitud de fachada, y con un fondo máximo de 10 m. En el resto de las plantas el 50% al menos de la longitud de fachada debe posicionarse en la alineación oficial y los entrantes tendrán un fondo máximo de 3 m.
  - b) Separación a linderos laterales: 5,00 m.
  - c) La separación mínima entre edificios será de 10 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 50%.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 31: 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 41: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Edificabilidad complementaria:
    - Parcela 31: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 41: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) En las plantas diáfanas de acceso, únicamente quedarán como elementos visibles las correspondientes a la estructura de sustentación del edificio. Se prohíbe en ella todo tipo de cerramientos, salvo los que definan el portal o zaguán, la dependencia de uso comunitario (sin superar los 0,05 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela) y la edificabilidad complementaria.
4. Condiciones de altura:
  - Parcela 31: 6 plantas, máximo.
  - Parcela 41: 4 plantas, máximo.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 41: 28 viviendas.

## Artículo 5.13.22 E<sub>19</sub>. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57

1. Condiciones de la parcela:
  - a) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 0 metros (la edificación se situará en la alineación oficial).
  - b) Separación a linderos laterales: 5 metros.
  - c) La separación mínima entre edificios será de 10 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 60% (bajo rasante se permitirá ocupar el 70%).
  - b) Edificabilidad Residencial: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Edificabilidad complementaria: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) En las plantas diáfanas de acceso, únicamente quedarán como elementos visibles las correspondientes a la estructura de sustentación del edificio. Se prohíben en ella todo tipo de cerramientos, salvo las que definan el portal o zaguán, la dependencia de uso comunitario (sin superar los 0,05 m<sup>2</sup> de parcela) y la edificabilidad complementaria.
4. Condiciones de altura: 4 plantas máximo, con posibilidad de escalonar la edificación previo Estudio de Detalle.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 50: 16 viviendas.
  - Parcela 53: 12 viviendas.
  - Parcela 54: 26 viviendas.
  - Parcela 57: 72 viviendas.



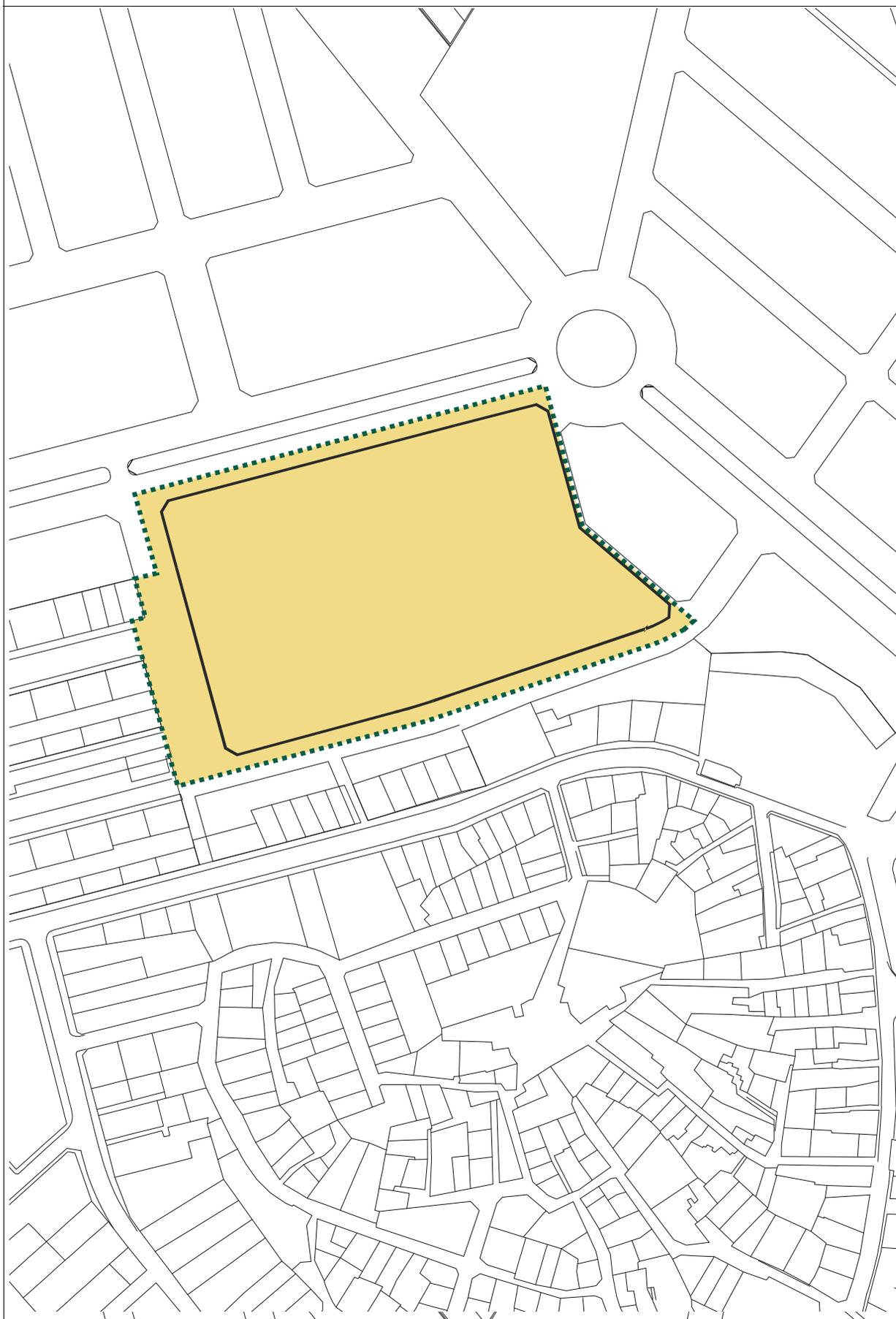
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



## Artículo 5.13.23 E<sub>20</sub>. Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes

1. Esta Norma es de aplicación para la edificación que se situará en el margen sureste de la parcela.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación se situará en la alineación oficial.
  - b) La separación mínima entre edificios será de 10 metros.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) La ocupación global del conjunto ya ejecutado más la nueva edificación no excederá del 60%.
  - b) Edificabilidad: la proveniente de la edificabilidad complementaria y no materializada, asignada por el Plan Parcial de origen.
4. Condiciones de altura: 5 plantas máximo.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Viviendas destinadas a algún régimen de protección.
  - b) Uso vinculado: en planta baja, Comercial en las subcategorías Pequeño Comercio y Local Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 5.13.24 E<sub>21</sub>. Las Torres-Parcelas 1 y 4

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 3 m desde la alineación oficial.
  - b) Separación a linderos laterales: 0 m.
  - c) Separación a lindero trasero: 6 m.
2. Condiciones de edificabilidad:
  - a) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 1: 3,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 4: 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de altura: 6 plantas.
  - a) Con el objeto de elevar a cota aceptable el piso de la primera planta de viviendas se permite una de las siguientes soluciones:
    - Hacer una planta baja aporricada sobre soportales, en cuyo caso sólo se contabilizará como edificado el espacio cerrado de vestíbulos y demás.
    - Crear un semisótano destinado a Aparcamientos e instalaciones del edificio.
    - En el caso de las parcelas con diferencias de rasante superiores a una planta de altura, tanto en fachada como en el resto de la parcela, con el fin de mejorar el aspecto de las fachadas, se podrán resolver de modo que los forjados puedan desarrollarse por planta de viviendas en el mismo plano en toda la edificación, estando el piso de todas las viviendas cuarenta centímetros como mínimo del nivel de la acera en las fachadas principales, resolviéndose los linderos secundarios supeditados a los principales.
4. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 1: 14 viviendas.
  - Parcela 4: 11 viviendas.
5. Condiciones estéticas:
  - a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).
6. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.
  - c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

## Artículo 5.13.25 E<sub>22</sub>. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 20 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 3 m desde la alineación oficial.
  - b) Separación a linderos laterales: 6 m, mínimo.
  - c) La separación mínima entre edificios será de 12 m siempre que el edificio más alto sea de 6 ó 7 plantas; de 10 m cuando el edificio más alto tenga entre 4 y 5 plantas; y de 8 m siempre que el edificio más alto sea de 3 o menos plantas.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 60%.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 7.12: 15.860,35 m<sup>2</sup>.
    - Parcela 7.12.B: 4.965,29 m<sup>2</sup>.
    - Parcela 39: 1,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 41.2: 1,49 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 52: 1,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 7 plantas, máximo.
  - a) Con el objeto de elevar a cota aceptable el piso de la primera planta de viviendas se permite una de las siguientes soluciones:
    - Hacer una planta baja aporcionada sobre soportales, en cuyo caso sólo se contabilizará como edificado el espacio cerrado de vestíbulos y demás.
    - Crear un semisótano destinado a aparcamientos e instalaciones del edificio.
    - En el caso de las parcelas con diferencias de rasante superiores a una planta de altura, tanto en fachada como en el resto de la parcela, con el fin de mejorar el aspecto de las fachadas, se podrán resolver de modo que los forjados puedan desarrollarse por planta de Viviendas en el mismo plano en toda la edificación, estando el piso de todas las viviendas cuarenta centímetros como mínimo del nivel de la acera en las fachadas principales, resolviéndose los linderos secundarios supeditados a los principales.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 7.12: 144 viviendas.
  - Parcela 7.12B: 45 viviendas.
  - Parcela 39: 194 viviendas.

- Parcela 41.2: 38 viviendas.
- Parcela 52: 91 viviendas.
- 6. Condiciones estéticas:
  - a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).
- 7. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Uso vinculado: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.
  - c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

### Artículo 5.13.26 E<sub>23</sub>. Las Torres-Parcela 13.2

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 70% (bajo rasante se permitirá ocupar el 90%).
2. Edificabilidad: 6.075 m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de altura:
  - a) Número máximo de plantas:7.
  - b) La edificación no sobrepasará la altura máxima de 5 metros sobre el punto más alto de la Avenida Juan Carlos I en contacto con la parcela P-13.1.
4. Número máximo de viviendas: 120 viviendas.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados: bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.
  - c) Usos complementarios: ninguno.
  - d) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.
  - e) Usos autorizables: ninguno.

### Artículo 5.13.27 E<sub>24</sub>. Las Torres-Parcelas 40 y 47

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima y círculo inscribible: 8 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse sobre la alineación oficial.
  - b) Separación a linderos laterales: 0 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja y 80% en el resto de las plantas.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 40: 2,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - Parcela 47: 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - c) Edificabilidad complementaria: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para ambas parcelas.
4. Condiciones de altura: 7 plantas, máximo.
  - a) La mayor parte de las edificaciones colindantes con las correspondientes a las parcelas 40 y 47 poseen tres plantas. En consecuencia debe rebajarse la altura del edificio a tres plantas en el área limítrofe con el colindante y en una profundidad mínima desde el lindero de 4 metros, tratado como fachada.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 40: 116 viviendas.
  - Parcela 47: 26 viviendas.
6. Condiciones estéticas:
  - a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).
7. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados:
    - En plantas inferiores a las de Vivienda, uno o varios entre los siguientes:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
      - Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas.
      - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
      - Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
    - En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

### Artículo 5.13.28 E<sub>25</sub>. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 6 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 4 m desde la alineación oficial.
  - b) Separación a linderos de parcelas con el mismo uso: 0 m.
  - c) Separación a linderos de parcelas con uso distinto: 4 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: libre.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcelas 23 y 36: 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 33: 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 2 plantas, máximo.
  - a) Altura de remate de 7,60 m en edificaciones con cubierta plana y 9,10 m con cubierta inclinada.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 23: 41 viviendas.
  - Parcela 33: 12 viviendas.
  - Parcela 36: 62 viviendas.
6. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
  - b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) Uso complementario: Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

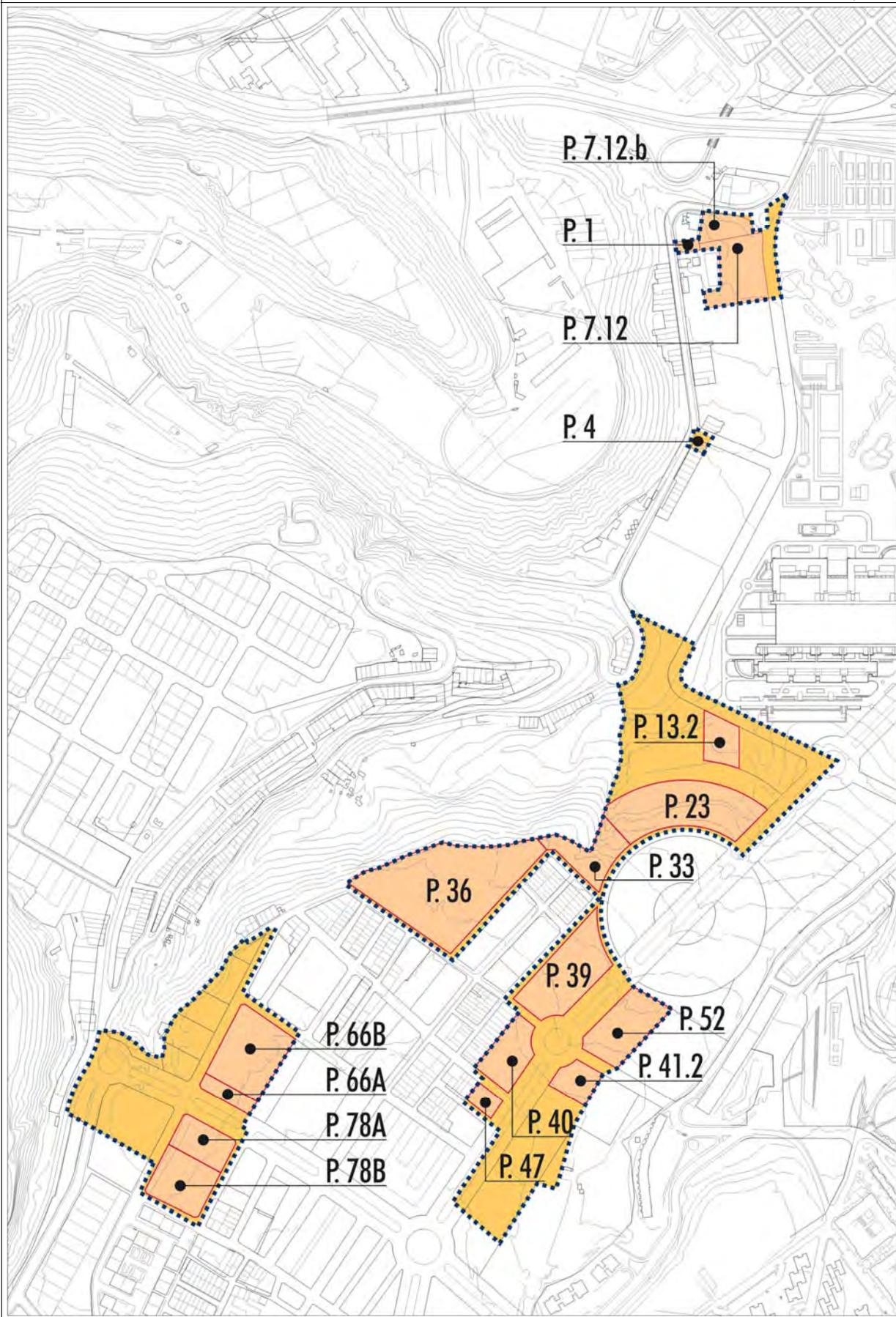
### Artículo 5.13.29 E<sub>26</sub>. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 20 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a linderos: 4m, mínimo.
  - b) Separación mínima entre edificios: 8 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 60% sobre rasante y 80% bajo rasante.
  - b) Edificabilidad total: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por parcela.
  - c) Edificabilidad complementaria: el 10% de la edificabilidad total.
4. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: 6 plantas.
  - b) Altura mínima: 4 plantas.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva (se permitirá el uso Residencial en planta baja).
  - b) Usos vinculados:
    - En planta baja, uno o varios entre los siguientes:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
      - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
    - En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



## Artículo 5.13.30 E<sub>27</sub>. Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 95 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima y círculo inscribible: 5 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: 6 m desde la alineación oficial.
  - b) En proyectos unitarios que al menos ocupen la mitad de la longitud del tramo de calle a la que den frente, se permite una separación a lindero frontal en una banda comprendida entre 3 y 6 m.
  - c) Separación a linderos laterales: 0 m.
  - d) Separación a lindero trasero: 3 m, mínimo.
  - e) Fondo máximo edificable: 10 m a partir de la fachada de la edificación Residencial.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 60%. Bajo rasante podrá ocuparse también el retranqueo trasero, no así el delantero.
  - b) Edificabilidad Residencial: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 2 plantas, máximo.
  - a) La cota máxima de la cara inferior del segundo forjado, en el supuesto de que exista semisótano, se situará a 7,15 m. Cuando no exista semisótano se establecerá en 6,15 m.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 52: 24 viviendas.
  - Parcela 54B: 7 viviendas.
  - Parcela 54C: 8 viviendas.
  - Parcela 55: 30 viviendas.
  - Parcela 63B: 15 viviendas.
  - Parcela 63C: 7 viviendas.
6. Condiciones estéticas:
  - a) La cubierta será plana o a dos aguas con pendiente nunca mayor a 30°, y la línea de la cumbre se situará como máximo a 2,70 m. desde la cara superior del último forjado. El espacio ubicado bajo la cubierta inclinada no computará a efectos de edificabilidad.
7. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
  - b) Uso vinculado:

- Parcelas 63B y 63C: será obligatorio destinar un espacio a garaje de un vehículo, al aire libre bajo una pérgola (en el retranqueo frontal), dentro de la vivienda o en sótano, pudiendo ser éste colectivo cuando se trate de promociones unitarias.

- c) Uso complementario: Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

### Artículo 5.13.31 **E<sub>28</sub>. Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A**

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima y círculo inscribible: 12 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
  - b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja y bajo rasante, y 70% en el resto de las plantas.
  - b) Edificabilidad: 2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 3 plantas, máximo.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 64A: 52 viviendas.
  - Parcela 64B: 16 viviendas.
  - Parcela 67A: 84 viviendas.
  - Parcela 72A: 17 viviendas.
  - Parcela 72B: 4 viviendas.
  - Parcela 73A: 24 viviendas.
  - Parcelas 73B y 73C: 1 vivienda por parcela.
  - Parcela 74A: 18 viviendas.
  - Parcela 74B: 10 viviendas.
  - Parcela 84: 33 viviendas.
  - Parcela 85A: 24 viviendas.
6. Condiciones de uso:
  - a) Serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal M3.

### Artículo 5.13.32 E<sub>29</sub>. Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela máxima: 250 m<sup>2</sup>.
  - b) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
  - c) Fachada mínima: 6 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
  - b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja, y en el resto de las plantas la resultante de aplicar la edificabilidad permitida.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcelas 64C, 64D y 67B: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcelas 72C y 85B: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Edificabilidad complementaria: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en cada parcela.
  - d) Edificabilidad total:
    - Parcelas 64C, 64D y 67B: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcelas 72C y 85B: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 3 plantas, máximo.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcelas 64C, 64D, 67B y 72C: 1 vivienda por parcela.
  - Parcela 85B: 10 viviendas.
6. Condiciones de uso:
  - a) Serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal B, con la obligación de materializar la edificabilidad complementaria establecida.

### Artículo 5.13.33 E<sub>30</sub>. Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima y círculo inscribible: 12 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.
  - b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja, y en el resto de las plantas la resultante de aplicar la edificabilidad permitida.
  - b) Edificabilidad Residencial:
    - Parcela 70B: 2,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcelas 76B y 78A: 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 78B: No se establece limitación.
  - c) Edificabilidad complementaria: 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en cada parcela, salvo en la parcela 78B, en la que no se establece limitación.
  - d) Edificabilidad total:
    - Parcela 70B: 3,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcelas 76B y 78A: 3,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcela 78B: No se establece limitación.
4. Condiciones de altura: 5 plantas. En la parcela 78B la medición de alturas se tomará en el punto medio de la calle General Gutiérrez Mellado.
5. Número máximo de viviendas:
  - Parcela 70B: 23 viviendas.
  - Parcela 76B: 57 viviendas.
  - Parcela 78A: 79 viviendas.
  - Parcela 78B: 72 viviendas.
6. Condiciones de uso:
  - a) Serán de aplicación los usos regulados para la Norma Zonal M5, excepto en la parcela 78B, cuyos usos serán los siguientes:
    - Uso cualificado: Residencial sujeto a algún régimen de protección.
    - Usos vinculados: en planta baja, el Cultural y/o Administración Pública.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 5.13.34 E<sub>31</sub>. Almatriche-Parcela 23

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Separación a linderos frontal y laterales: 0 metros.
2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja y 90% en plantas altas.
  - b) Edificabilidad: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de altura:
  - a) 3 plantas con respecto a la rasante inferior y 2 plantas con respecto a la rasante superior. En la cabecera de dicha manzana, para poder resolver con garantía la pendiente entre las calles, podrá tener 3 plantas a ambos viales.
4. Número máximo de viviendas: 51.
5. Condiciones estéticas: la cubierta podrá ser plana o inclinada.
6. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.
  - b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje- Aparcamiento.
  - c) Usos complementarios: en planta baja, serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal B.
  - d) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



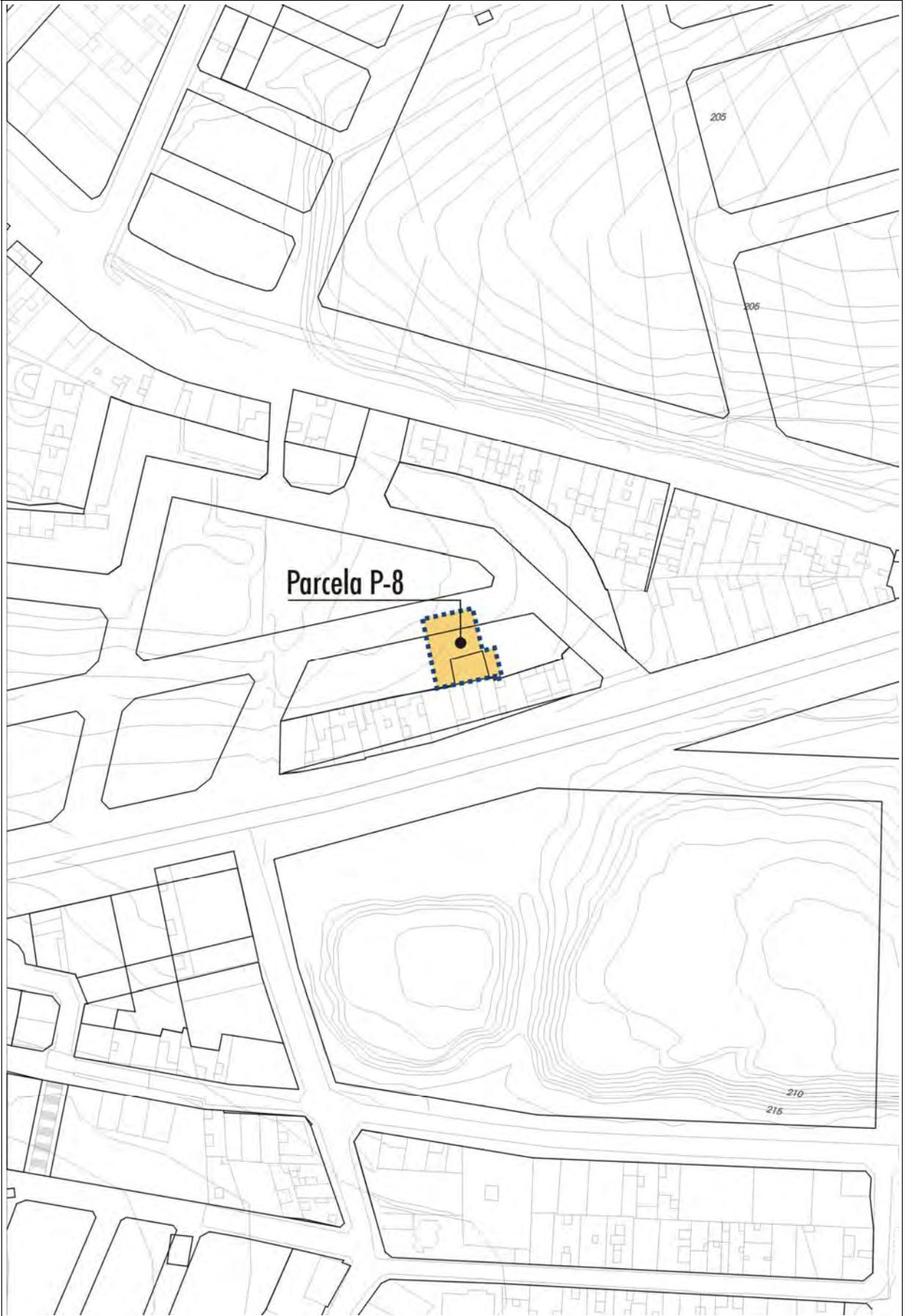
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

### Artículo 5.13.35 E<sub>32</sub>. Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación se materializará en cinco piezas longitudinales paralelas de largo variable y anchura máxima 13m, dispuestas en la dirección noroeste-sureste sobre una serie de bancales que hacen las veces de jardín. Entre pieza y pieza se desarrollan los espacios libres de parcela. Dichas piezas se retranquean de las alineaciones de la parcela evitando establecer fachada en las mismas, son los bancales ajardinados los que se ajustan a ellas.
  - b) Separación mínima entre edificios: 15 metros.
2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que equivale a 24.208,50 m<sup>2</sup>.
  - b) Ocupación: 25% que equivale a 4.034,75m<sup>2</sup> (no incluye los zócalos ajardinados).
3. Condiciones de altura:
  - a) Las franjas edificadas tienen altura variable, concibiéndose cada una de ellas como un zócalo de dos plantas sobre el que se levantan prismas a modo de torres que cuentan con distinta altura. La altura máxima de la edificación será de 12 plantas. Los sótanos de aparcamiento no contabilizan a los efectos del cómputo de altura.
4. Número máximo de viviendas: 242.

### Artículo 5.13.36 E<sub>33</sub>. Cruz del Ovejero-Parcela 8

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 6 metros.
  - c) Círculo inscribible en la parcela: 6 metros de diámetro.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y las nuevas medianeras sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja y 90% en planta alta.
  - b) Edificabilidad: 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura: 2 plantas.
5. Condiciones de uso:
  - a) La regulación de usos será la establecida en la Norma Zonal B.



**Parcela P-8**

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

### Artículo 5.13.37 E<sub>34</sub>. Parcela en la calle Venegas

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en planta baja y 80 % en el resto de las plantas.
  - b) Edificabilidad: 5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de altura: máximo 6 plantas.
3. El resto de los parámetros se regularán por lo establecido en la Norma Zonal M.

### Artículo 5.13.38 E<sub>35</sub>. Los Nidillos. Parcelas 1-9

La ordenación que establece esta norma zonal coincide con la que determinó el vigente PEPR La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
  - b) Fachada mínima: 7m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La posición de la edificación en la parcela es la que determina la ordenación que estableció el PEPR La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.
  - b) Separación a linderos: 0 metros a la alineación oficial.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: 100% en todas las plantas.
  - b) Edificabilidad:
    - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Condiciones de altura:
  - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 plantas.
  - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 plantas.
5. Condiciones estéticas:
  - a) No se podrá ejecutar retranqueos, áticos ni volados abiertos.
6. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.

b) Usos vinculados:

- En planta baja de las parcelas que dan frente al Paseo Marítimo, Comercial y/o Recreativo-Ocio, al menos en un 25% de su superficie, ubicado de forma tal que presente al menos un 50% de la longitud total de fachada al Paseo Marítimo.
- En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

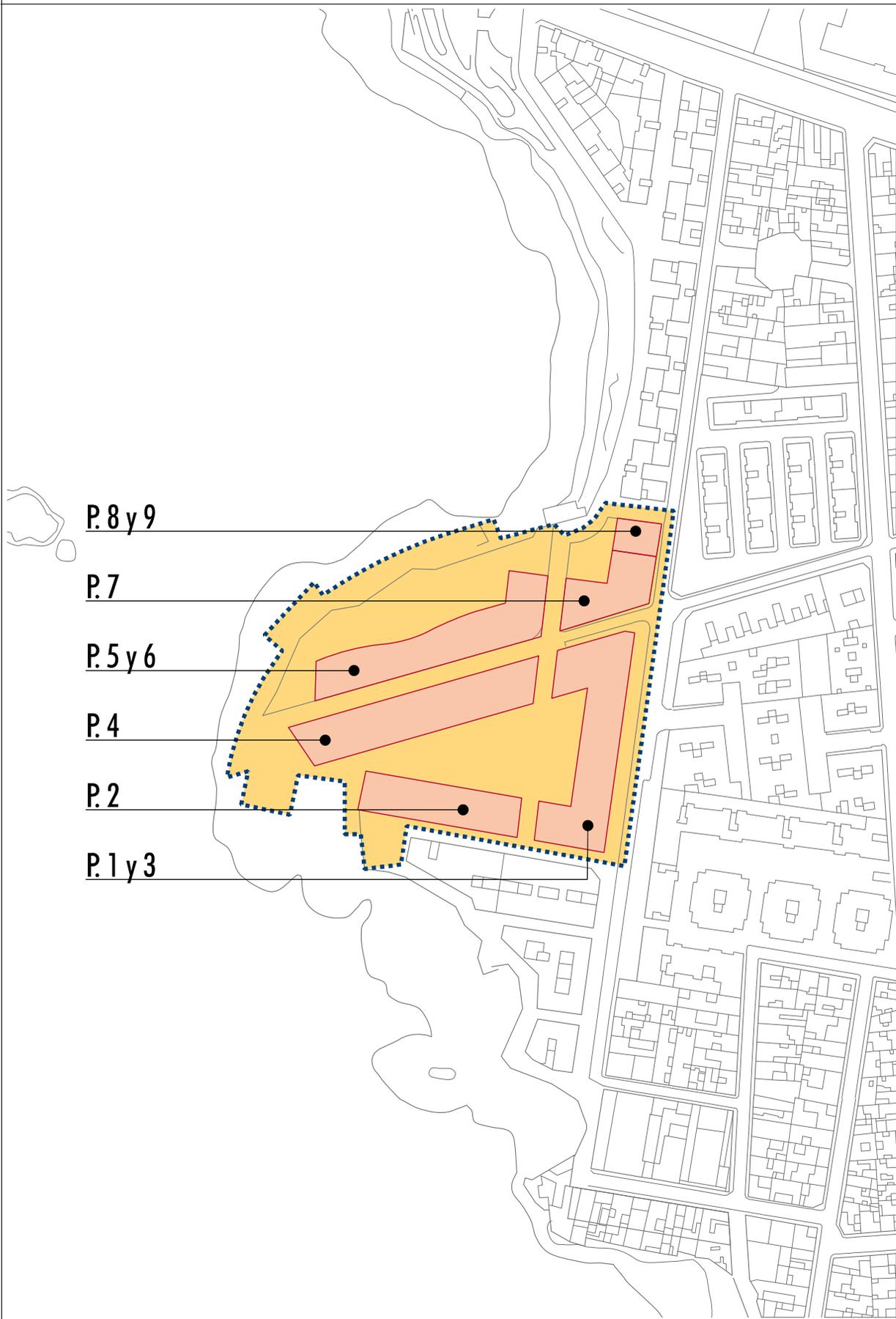
c) Usos complementarios:

- En planta baja, Comercial y Recreativo-Ocio.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.



P. 8 y 9

P. 7

P. 5 y 6

P. 4

P. 2

P. 1 y 3

## Artículo 5.13.39 E<sub>36</sub>. Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala)

### 1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) La rasante para la medición de alturas se establece en la calle Henry Dunant.
- b) Sólo se admiten como obras de nueva edificación las de ampliación con las siguientes condiciones:
  - No se admiten ampliaciones que impliquen el aumento del volumen exterior, o del número de viviendas existentes.
  - Se permitirá exclusivamente un aumento de edificabilidad de 1000 m<sup>2</sup> como máximo en el interior del espacio a cuatro alturas para uso Comercial y Oficinas.
  - La reordenación del espacio deberá resolver la demanda de aparcamientos vinculados al nuevo uso permitido, permitiéndose para ello abrir el acceso desde la calle Henry Dunant.
  - La reordenación renovará la fachada exterior del edificio (hacia el Espacio Libre y la calle Obispo Romo), mejorando la situación actual.
  - En el sótano 2 (planta baja desde la calle Ingeniero Ramonell) se deberá realizar un cambio de uso con una edificabilidad de 400 m<sup>2</sup> de uso Comercial, un máximo de 200 m<sup>2</sup> de Almacén vinculado y la provisión de aparcamientos establecidos para estos usos.

### 2. Condiciones de uso:

- a) No se puede establecer uso cualificado en esta parcela porque ninguno de los usos propuestos sobrepasa el 50% de la superficie edificada. No obstante, se permiten los siguientes usos:
  - Residencial en la misma situación (plantas 1, 2, 3 y 4) que ocupan actualmente. No se permite aumentar el número de viviendas.
  - Comercial en el sótano 2, en planta baja y en la nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.
  - Oficinas, en planta baja y nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.
  - Recreativo-Ocio, en planta baja aprovechando el volumen disponible.
  - Servicios Sociales, en sótano 1 y sótano 2.
  - Cultural, en sótano 1, en sótano 2 y en planta baja y nueva edificabilidad en volumen de zona recreativa.
  - Deportivo, en planta baja aprovechando el volumen disponible.
  - Educativo, en planta baja y en la nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.

## Artículo 5.13.40 E<sub>37</sub>. Canódromo- Parcela 4

### 1. Condiciones de parcela:

#### a) Los límites de la parcela son:

- Al este, con una alineación paralela a la línea de bordillos actuales de la calle Obispo Romo a 8 metros de distancia.
- Al norte, según la alineación marcada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación con una distancia mínima de 5 metros a la línea de bordillos actuales de la calle Henry Dunant.
- Al sur, una línea paralela a la alineación norte a 50 metros exactos de dicho límite. Esta línea sirve de separación con el parque.
- Al oeste, separado del edificio Escala, según la alineación marcada en los planos, siendo esta alineación perpendicular al límite sur y a 25 metros de la esquina sureste.

#### b) Se mantiene las servidumbres de paso y los servicios urbanos en la calle Ingeniero Ramonell y la conexión entre ésta y Henry Dunant. Se deberán resolver los accesos al sótano del edificio Escala y la conexión peatonal entre la calle Henry Dunant e Ingeniero Ramonell (siendo una parte de la parcela servidumbre para estos fines).

### 2. Condiciones de posición de la edificación:

#### a) Se adopta como tipología edificatoria dos edificios similares localizados en una envolvente de 20 x 25 metros de planta situados a ambos lados de la calle Ingeniero Ramonell para permitir la servidumbre de paso y de infraestructuras.

#### b) Para la medición de alturas se toman como referencia las siguientes rasantes:

- Para el edificio norte (con fachada a Henry Dunant), la rasante de la calle Henry Dunant, en el punto de cota más elevado de la parcela.
- Para el edificio sur (más próximo al Espacio Libre del Canódromo), la rasante de la calle Ingeniero Ramonell.

#### c) La posición de dichas edificaciones será la siguiente:

- Las plantas superiores a la baja se resolverán en dos envolventes rectangulares de 20 x 25 metros, separadas entre ellas 10 metros como mínimo, y posicionadas con respecto a la parcela según el gráfico.
- Las plantas bajas de ambas edificaciones se retranquearán con respecto a las superiores 5 metros en la fachada hacia la calle Henry Dunant y 3 metros en el resto de las fachadas (ver plano al final de este artículo).
- En la edificación norte se establece además un cuerpo edificado a modo de basa, que resuelve la diferencia de cotas entre las calles Henry Dunant e Ingeniero Ramonell. Este cuerpo se sitúa por debajo de la planta baja y tendrá un máximo de 2 plantas. Se ejecutará hacia las calles Henry Dunant y Obispo Romo coincidiendo con los límites de la parcela; hacia la calle Ingeniero Ramonell coincidirá con la alineación del cuerpo de plantas altas y hacia el paso peatonal (que la separa del edificio Escala) según una línea que une las esquinas noroeste de las dos edificaciones. El resto de la parcela en dirección al edificio Escala será servidumbre

para resolver las diferentes conexiones mencionadas en el apartado 1b) de este artículo relativo Condiciones de parcela.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) Se permite la ocupación del 100% de la parcela en plantas sótanos con respecto a la rasante de la calle Ingeniero Ramonell.

En el resto de las plantas la ocupación será la derivada de lo establecido en el apartado 2 de este artículo, relativo a las Condiciones de posición de la edificación.

- b) Edificabilidad: 13.200 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de altura:

- a) Altura máxima: 15 plantas.  
b) Altura de coronación máxima: 51 metros.

5. Número máximo de viviendas: 120.

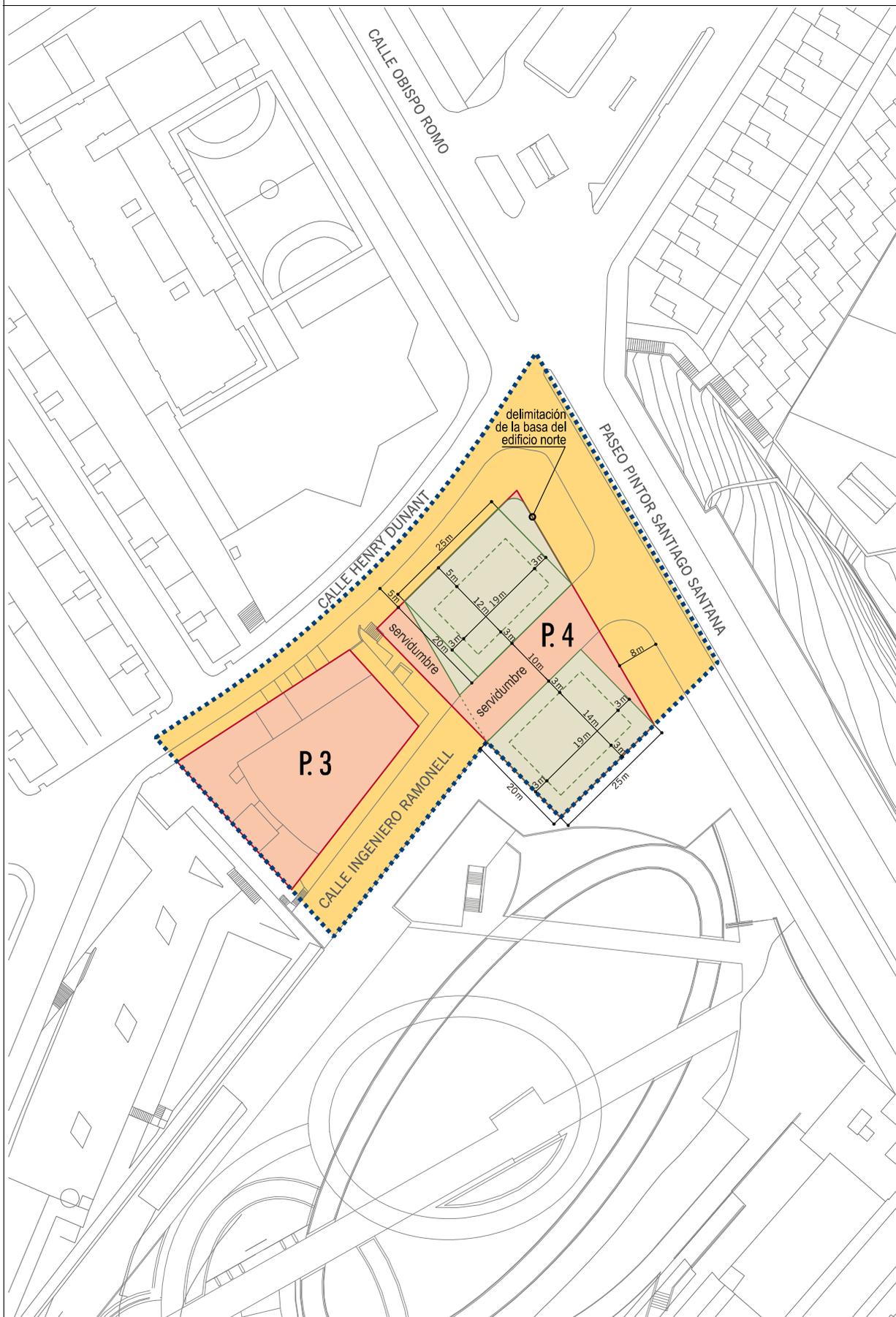
6. Condiciones de composición y forma:

- a) Por su incidencia en el entorno urbano se le exigirá excepcional calidad en el diseño arquitectónico, primándose el empleo de materiales novedosos con soluciones compositivas y constructivas actuales, que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).  
b) El cuerpo de la planta baja será retranqueado desde cada fachada y su cerramiento en materiales de calidad transparente, que garanticen la visión al Espacio Libre del Canódromo a través de ella. Esta diferencia de alineación se podrá resolver en voladizo o aporticado.  
c) No se permitirán vuelos a modo de balcones o miradores.

7. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: Vivienda Colectiva. No se podrán situar viviendas en planta baja, ni bajo rasante de la calle Henry Dunant en el edificio norte.  
b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento situado bajo rasante con respecto a la calle Ingeniero Ramonell. El acceso a garajes se hará desde esta calle.  
c) Usos complementarios:
  - Garaje-Aparcamiento, Comercial y Oficinas, sólo en el edificio norte en las plantas bajas situadas bajo rasante de Henry Dunant y sobre la rasante de Ingeniero Ramonell.
  - En plantas de Viviendas:
    - Taller, en su categoría de Doméstico.
    - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

- d) Usos alternativos o autorizables: ninguno.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

### Artículo 5.13.41 E<sub>38</sub>. Parcela 15 - Paseo de la Cornisa

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela y de ocupación:
  - a) Planta baja:
    - Retranqueado mínimo de 3,00 m al lindero NE.
    - Ocupación del 75%.
    - Las zonas libres de parcela deberán estar ajardinadas.
  - b) Planta Alta:
    - Retranqueo mínimo de 3,00 m al lindero NE.
    - Retranqueo mínimo de 2,50 m: al lindero SO (Paseo de La Cornisa).
    - Separación mínima de 2,00 m al lindero SE.
    - Ocupación del 45%.
    - Las zonas de separación a linderos obligatorias deberán estar ajardinadas, incluso sobre cubiertas de planta baja.
    - Índice de edificabilidad máximo (ambas plantas): 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Altura: (2) plantas, con altura métrica máxima de remate de 7,50m.
  - a) Se tomará como rasante de referencia para la medición de alturas, la rasante de la plataforma de nivelación aprobada en el Estudio de Detalle para la parcela (9,00 m por debajo de la rasante del Paseo de La Cornisa, medidos en el punto medio del lindero de fachada).
  - b) Se prohíbe el acceso a la parcela, tanto rodado como peatonal, desde el Paseo de Cornisa.
3. Número máximo de viviendas: Una (1)

### Artículo 5.13.42 E<sub>40</sub>. Los Tarahales

Esta Norma es de aplicación a una manzana situada en la ctra/ Los Tarahales que limita al noreste con la calle Isaac Newton y al sueste con la calle Juan Gutemberg.

1. Condiciones de parcela:
  - a) La parcela se corresponde con la manzana grafiada en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, y no se admiten segregaciones.
  - b) Superficie: 1.020 m<sup>2</sup> (34 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).
2. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación se posicionará en la alineación oficial. Se permitirá, en el centro de la manzana, patio abierto a fachada hacia la ctra/ Los Tarahales y hacia la c/ Juan Gutemberg, y con un ancho mínimo de 6 m.

3. Condiciones de ocupación:
  - a) La ocupación será de un 100% en las dos primeras plantas y un 80% en el resto (tomando como referencia de altura la rasante de la ctra/ Los Tarahales).
4. Condiciones de edificabilidad:
  - a) La superficie edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.
5. Condiciones de altura:
  - a) 5 plantas hacia la ctra/ Los Tarahales y 3 plantas hacia la c/ Juan Gutemberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
  - b) El segundo forjado hacia la ctra/ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la c/ Juan Gutemberg.
  - c) La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.
6. Condiciones de composición:
  - a) Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad.
  - b) Se permitirán vuelos sólo hacia la ctra/ Los Tarahales y la c/ Juan Gutemberg, y según lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
7. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Usos vinculados:
    - Bajo rasante de la ctra/ Los Tarahales, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - Sobre rasante de la ctra/ Los Tarahales y bajo rasante de la c/ Juan Gutemberg, Terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública.
  - c) Usos complementarios: en planta baja, sobre rasante de la calle Gutemberg, Terciario y Servicios Comunitarios en todas sus categorías y Administración Pública (si se ocupa esta planta con alguno de estos usos, perderá la condición de uso cualificado el de Vivienda Colectiva, pero se mantendrá este uso en las plantas superiores a ésta).
  - d) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

#### **Artículo 5.13.43 E<sub>42</sub>. Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.**

Se trata de un ámbito cuya ordenación se estableció a través de un Estudio de Detalle (DET-NO5-04) en aplicación del apartado 2 del artículo 8.7.8, correspondiente a la *Ordenanza M* de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del Plan General al TR-LOTCENC.

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) La edificación se sitúa sobre las alineaciones oficiales.
2. Condiciones de edificabilidad:
  - a) La edificabilidad máxima de la parcela es de 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de altura:
  - a) La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) plantas.
4. Condiciones de composición y forma:
  - a) Serán de aplicación las determinaciones al respecto de la Norma Zonal M.
5. Condiciones de uso:
  - a) Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.

#### Artículo 5.13.44 E<sub>45</sub>. Manzanas de la UA-16 “Las Torres IV”

Esta Norma Zonal es de aplicación a ciertas manzanas incluidas en la UA-16 “Las Torres IV”. Se corresponde con la *Ordenanza* RB2 que el Plan Parcial “Las Torres Polígono II” que dio origen a esta Unidad de Actuación estableció para ellas, con una serie de particulares que el Plan General de 2000 introdujo.

1. Condiciones de posición de la edificación:
  - a) Ocupación: 60%.
  - b) Ocupación del subsuelo: 80%.
  - c) Parcela máxima libre de ocupación: 20%.
  - d) Separación mínima a linderos: 4 m.
  - e) Separación mínima entre edificios: 8 m.
2. Condiciones de edificabilidad:
  - a) Edificabilidad máxima: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Edificabilidad complementaria: 10%.
3. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: 6 plantas.
4. Condiciones de uso:
  - a) Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.
  - b) Se permite el uso Residencial en Planta Baja.

## Artículo 5.13.45 E<sub>46</sub>. Carretera de Chile - Sur

Esta norma zonal es de aplicación a la parcela catastral 63082-005 situada en la Carretera de Chile, identificada como P-V en el plano de situación de la norma zonal E46.

Se trata de una parcela de superficie aproximada de 3.500 m<sup>2</sup>, con una formalización sensiblemente cuadrada que cuenta con una fachada y tres linderos medianeros.

### 1. Condiciones de posición de la edificación:

#### a) Posición de la edificación:

La edificación se materializará en tres piezas:

- Las dos primeras tienen frente a la Carretera de Chile, se encuentran alineadas y tienen un fondo edificado de 27 m, como máximo. Se separarán entre sí 12 m.
- La tercera se sitúa hacia el interior de la parcela y se separa de las anteriores 9 m, al menos.

#### b) Separación a linderos:

- La edificación se separará 3 m con respecto a los linderos delantero y trasero.
- Con respecto a los linderos laterales, la edificación interior se separará 6 m y la edificación exterior no contará con retranqueos laterales.

#### c) Los espacios libres de edificación tendrán carácter privado.

#### d) La formalización concreta se determina en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-14N y RS-13N.

### 2. Condiciones de altura:

#### a) La edificación exterior contará con 6 plantas, como máximo.

#### b) La edificación interior contará con 7 plantas, como máximo.

### 3. Condiciones de composición y forma:

#### a) Las cubiertas serán planas e intransitables.

#### b) Materiales de fachada: serán los establecidos para la Norma Zonal M.

### 4. Condiciones de uso:

#### a) Serán los establecidos para la Norma Zonal M.

## Artículo 5.13.46 E<sub>47</sub>. Carretera de Chile - Norte.

Esta norma zonal es de aplicación a las parcelas designadas como P-I, P-II, P-III y P-IV en el plano de situación de la norma zonal E47, situadas en la Carretera de Chile.

Se trata de un ámbito que cuenta con una superficie de 10.531 m<sup>2</sup>, que se desglosa del siguiente modo:

- P-I: 989 m<sup>2</sup>.

- P-II: 591 m<sup>2</sup>.

- P-III: 2.164 m<sup>2</sup>.
- P-IV: 3.004 m<sup>2</sup>.
- Viario: 1.519 m<sup>2</sup>.
- Espacio libre: 2.264 m<sup>2</sup>.

Las superficies destinadas a viario y espacio libre se obtendrán por cesión tras la firma del correspondiente convenio al efecto. El viario recibirá un tratamiento “blando” encaminado a la mejor integración posible con el espacio libre colindante.

1. Condiciones de posición de la edificación:

a) Posición de la edificación:

La edificación se materializará en siete piezas, repartidas del siguiente modo:

- P-I: una.
- P-II: una.
- P-III: dos.
- P-IV: tres.

b) Separación a linderos:

- P-I: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero trasero.
- P-II: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero lateral.
- P-III: 12 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.
- P-IV: 1 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.

c) Los espacios libres de edificación en P-I y P-II tendrán carácter privado.

d) La formalización concreta se determina en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13N y RS-13O.

2. Condiciones de altura:

- a) P-I: 7 plantas, como máximo.
- b) P-II: 7 plantas, como máximo.
- c) P-III: 2 y 6 plantas, como máximo.
- d) P-IV: 2 y 9 plantas, como máximo.

3. Condiciones de edificabilidad:

a) P-I:

- Uso comercial: 760 m<sup>2</sup>
- Uso residencial: 4.560 m<sup>2</sup>

Total: 5.320 m<sup>2</sup>

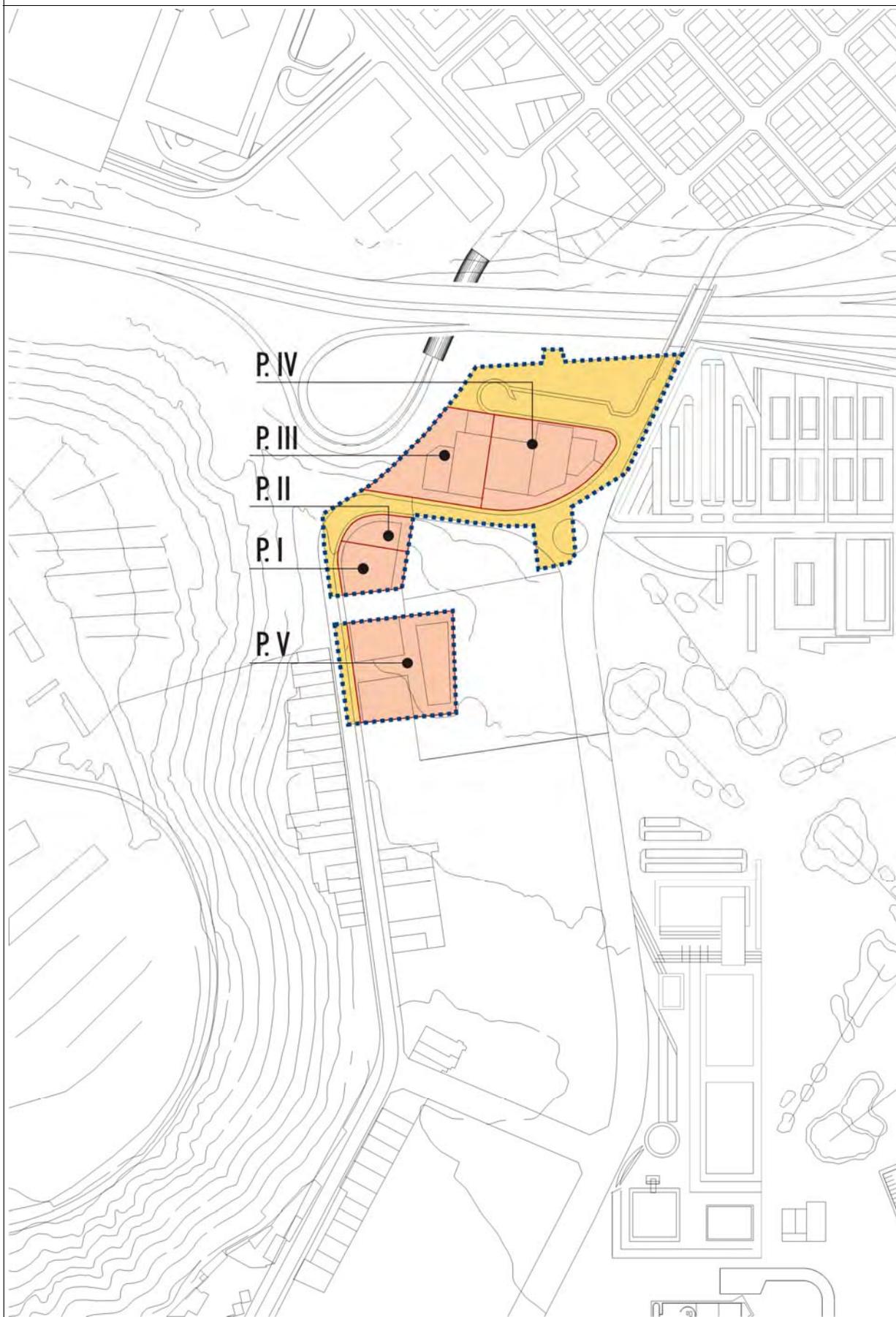
- b) P-II:
  - Uso comercial: 362 m<sup>2</sup>
  - Uso residencial: 2.172 m<sup>2</sup>
  - Total: 2.534 m<sup>2</sup>
- c) P-III:
  - Uso comercial: 1.081 m<sup>2</sup>
  - Uso residencial: 3.937 m<sup>2</sup>
  - Total: 5.018 m<sup>2</sup>
- d) P-IV:
  - Uso comercial: 1.814 m<sup>2</sup>
  - Uso residencial: 7.176 m<sup>2</sup>
  - Total: 8.990 m<sup>2</sup>

4. Condiciones de composición y forma:

- a) Las cubiertas serán planas e intransitables.
- b) Materiales de fachada: serán los establecidos para la Norma Zonal M.

5. Condiciones de uso:

- a) Serán los establecidos para la Norma Zonal M.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Artículo 5.13.47 E<sub>48</sub>. La Minilla-Parcela 23

### 1. Condiciones de posición de la edificación:

- a) La edificación estará constituida por varios módulos situados en plataformas a distintas alturas y comunicados entre sí por calles intermedias, con predominio de zonas verdes, que garanticen la accesibilidad.
- b) La posición de los distintos módulos tiene las siguientes consideraciones tomando a estos efectos como referencia la cota de nivel  $\pm 0.00$  situada en la rotonda de la Avenida de Ansite:
  - M1: edificio longitudinal paralelo a la avenida de Ansite. El módulo se situará sobre la plataforma que se ubica en la cota +3.75.
  - M2: la edificación será una pieza longitudinal, que se situará sobre la plataforma a la cota +2.80, y se alinearán a la Avda. de Ansite, de forma transversal a la parcela. Incorporará dos escalones de una planta de desnivel cada uno, para absorber la diferencia de cotas de la sección transversal de la parcela. El primer escalón se situará a trece (13) metros de la fachada y el segundo a veintiséis (26) metros de la misma.
  - Deberá dotarse de un espacio libre privativo a modo de terraza, con fachada al exterior, a las viviendas situadas en la cota +7.15 del segundo tramo y +10.25 del tercer tramo.
  - M3 al M14: las viviendas deberán contar en sus límites este y oeste con sendos espacios libres privados a modo de terraza o jardín.
  - M3, M4 y M5: las edificaciones se situarán en la plataforma que se ubica a cota +2.15.
  - M6: la edificación se situará en la plataforma que se ubica a cota +3.15.
  - M7, M8 y M9: las edificaciones se situarán en la plataforma que se ubica a cota +5.20.
  - M10 y M11: las edificaciones se situarán en la plataforma que se ubica a cota +11.55.
  - M12, M13 y M14: las edificaciones se situarán en la plataforma que se ubica a cota +9.55.
  - M15: la edificación se desarrollará en dos módulos paralelos separados por un patio central, con fachadas longitudinales principales hacia el norte y hacia el sur. El módulo con fachada norte se situará en la plataforma que se ubica en la cota +4.90 y el módulo de la fachada sur en la cota +8.97, debiendo dotarse a las viviendas situadas en planta baja de un espacio libre privativo a modo de terraza hacia las respectivas fachadas exteriores.

### 2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) La parcela tiene una superficie total de 32.416 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie de ocupación: 40 %.
- c) Edificabilidad: 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad de cada subparcela será la resultante de aplicar el resto de los parámetros establecidos por esta norma.

### 3. Condiciones de altura:

La altura se medirá a partir de las cotas de las plataformas sobre la que se asientan las edificaciones, que estarán formadas por el terreno natural o podrán ser plataformas artificiales constituidas por sótanos de aparcamiento u obra muerta.

a) Número de plantas (medidas a partir de la plataforma sobre la que se asienta la edificación):

- M1 y M2 y M15: cuatro (4) plantas.
- M3 a M14: dos (2) plantas.

b) Altura máxima:

- M1 y M2: la altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa será de catorce (14) metros medidos a partir de la plataforma sobre la que se asienta la edificación.
- M3 a M14: la altura máxima de la edificación será siete con cincuenta (7,50) metros referida a la altura de cornisa, medidos a partir de la plataforma sobre la que se asienta la edificación.
- M15: la altura máxima de la edificación referida a la altura de cornisa será, para el módulo norte, de catorce (14) metros, y para el módulo sur, de doce (12) metros, medidos a partir de la plataforma sobre la que se asienta la edificación.

A estos efectos, la cota  $\pm 0.00$  será la que se corresponde con el actual acceso a garajes desde la calle Doctor Manuel Pescador Sánchez. Las cotas de las plataformas sobre las que se asientan las edificaciones serán las señaladas en el plano adjunto.

### 4. Número de viviendas:

- a) M1: dieciocho (18) viviendas.
- b) M2: treinta y ocho (38) viviendas.
- c) M3 y M4: diez (10) viviendas en cada subparcela.
- d) M5: once (11) viviendas.
- e) M6: trece (13) viviendas.
- f) M7 y M8: nueve (9) viviendas en cada subparcela.
- g) M9, M12 y M14: cinco (5) viviendas en cada subparcela.
- h) M10: ocho (8) viviendas.
- i) M11 y M13: diez (10) viviendas.
- j) M15: cuarenta y cuatro (44) viviendas.

### 5. Condiciones de estética:

- a) La cubierta será plana e intransitable.

b) Se exigirá calidad en el diseño arquitectónico primándose el empleo de materiales de primera calidad con soluciones compositivas y constructivas actuales.

6. Condiciones de uso:

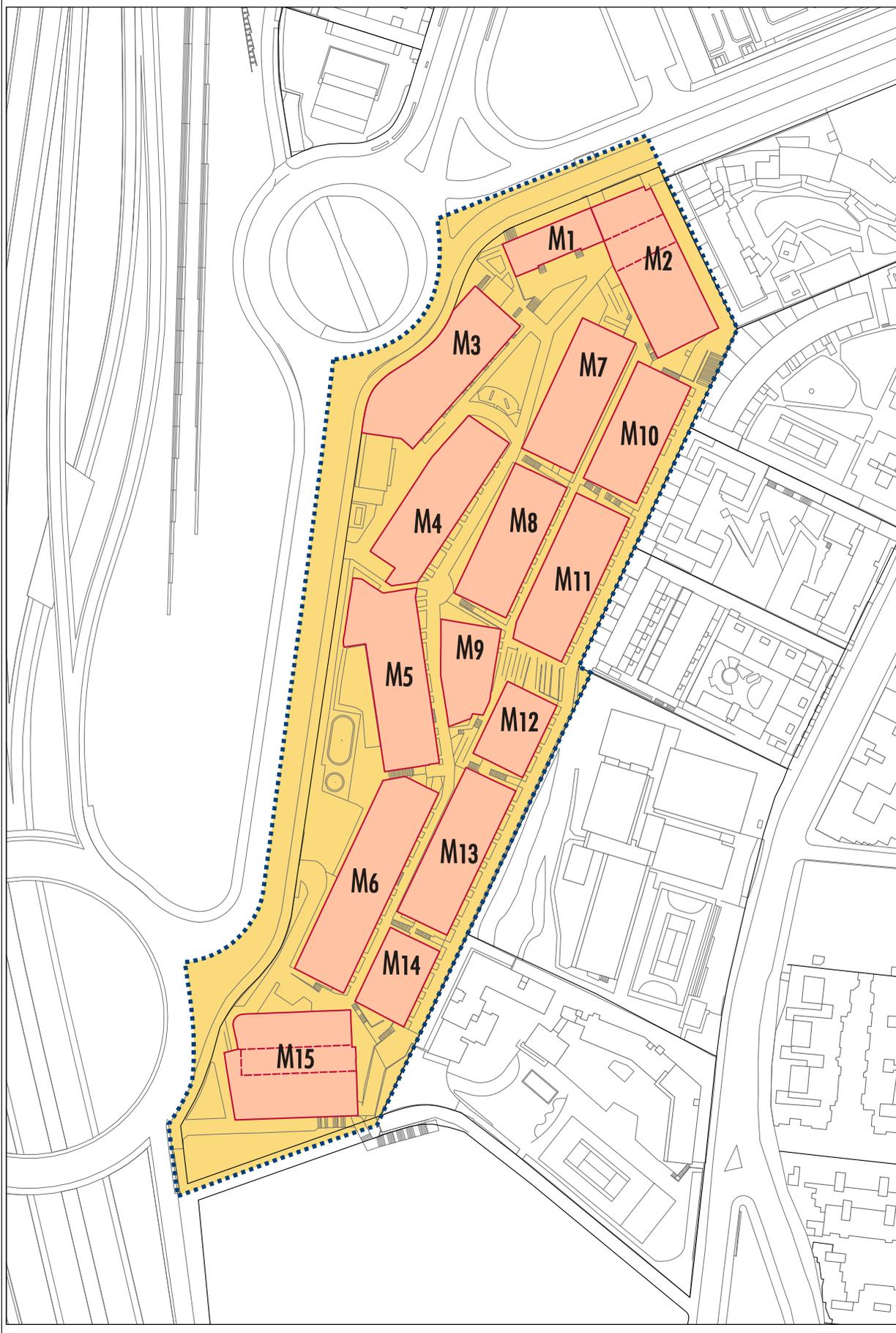
a) Uso cualificado:

- M1, M2 y M15: Vivienda en su categoría de Colectiva.
- M3 a M14: Vivienda en su categoría de Unifamiliar (en hilera).

b) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento en planta sótano.

c) Usos complementarios:

- M1: Comercial, en planta baja.
- M2: Comercial, en planta baja hacia la calle Ansite.



## Capítulo 5.14 NORMA ZONAL Vp

*Corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.*

### Artículo 5.14.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Vp en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.14.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.14.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para cada parcela calificada como Vp, todos los parámetros establecidos en el artículo correspondiente de esta Norma Zonal.

### Artículo 5.14.4 Vp<sub>01</sub>. Casablanca III

Se trata de un ámbito, propiedad de VISOCAN, cuya finalidad es la de albergar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en una operación que supone, además, el remate de la ordenación del ámbito Residencial en el que se encuentra, quedando subsanadas algunas de las carencias dotacionales presentes en el mismo (Espacios Libres y Comercial).

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) se plantea un edificio único de traza longitudinal curva con altura de coronación uniforme, en el que se diferencia a modo de remate en su extremo sur una pieza en altura. Esta edificación curva “abraza” un espacio libre privado que se formaliza como un plano horizontal desde la cota más elevada de la c/Vertiente Este en ese frente, de modo que en su extremo norte la diferencia de altura entre la rasante y la cota del espacio libre permite la instalación de locales comerciales.
  - b) El retranqueo al espacio libre colindante a la circunvalación será al menos de 5 metros.
2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) La ocupación no excede el 25% (sin contabilizar la ocupación correspondiente al uso Comercial situado bajo la rasante del espacio libre interior), correspondiendo como máximo el 20% de la misma a la pieza en altura citada.
  - b) Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que se reparten entre Edificabilidad Residencial y Edificabilidad Comercial (ubicada bajo la rasante del espacio libre enmarcado por la edificación de nueva propuesta).

3. Condiciones de altura:
  - a) 9 plantas como máximo para la edificación longitudinal y 13 plantas para el remate vertical propuesto.
4. Número máximo de viviendas: 168.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
  - b) Uso vinculado: en plantas inferiores a la baja, Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - c) Usos complementarios:
    - En plantas inferiores a la de Vivienda:
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
    - En plantas de Vivienda:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
  - d) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

#### Artículo 5.14.5 Vp<sub>02</sub>. Lomo Apolinario

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) La edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.
  - b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.
4. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: se establece una altura máxima de tres (3) plantas.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

- b) Usos vinculados: Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento, en plantas bajo rasante.
- c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

#### Artículo 5.14.6 **Vp<sub>03</sub>. Pepe Gonçalvez. Norte**

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes.
  - b) El Estudio de Detalle fijará las cotas de referencia para la medición de alturas de la edificación respetando las siguientes limitaciones:
    - Hacia los linderos norte y poniente se definirá un único plano de nivelación coincidente con la rasante oficial en el punto de encuentro entre ambos linderos.
    - Hacia el lindero de naciente se definirán varios planos de nivelación de tal forma que, situados por debajo de la rasante oficial, la diferencia entre el de menor y el de mayor cota sea inferior a una (1) planta de altura.
    - La conexión entre dos cotas de referencia colindantes se resolverá con soluciones accesibles.
  - c) Bajo los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse con las fachadas sobre las alineaciones oficiales.
  - d) Sobre los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en bloques aislados con longitud máxima de fachada de sesenta (60) metros.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: cincuenta por ciento (50%) sobre los planos de nivelación. No se establece limitación bajo los planos de nivelación.
  - b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.
4. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: se establece una altura máxima de ocho (8) plantas sobre el plano de nivelación de menor cota de referencia.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en edificación Colectiva y régimen de arrendamiento.
  - b) Usos vinculados:
    - En plantas bajo el plano de nivelación de menor cota de referencia:
    - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- En plantas bajo el resto de los planos de nivelación, uno o varios de los siguientes:
  - Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

c) Usos complementarios:

- En la primera planta sobre el resto de los planos de nivelación podrán implantarse, también, uno o varios de los definidos en el apartado anterior.
- Residencial en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública y en régimen de arrendamiento.

d) Usos alternativos: Residencial, en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública y en régimen de arrendamiento.

e) Usos autorizables: Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

#### Artículo 5.14.7 **Vp<sub>04</sub>**. Pepe González. Sur

1. Condiciones de parcela:

- a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- a) La edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

- a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.
- b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.

4. Condiciones de altura:

- a) Altura máxima: se establece una altura máxima de siete (7) plantas.

5. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en edificación Colectiva y régimen de arrendamiento.
- b) Usos vinculados:
  - En plantas bajo rasante:
  - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- En planta baja, uno o varios de los siguientes:
  - Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
- c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

### Artículo 5.14.8 Vp<sub>06</sub>. Doctor Chiscano

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) Se conformará un espacio libre de parcela en contacto con la calle Doctor Chiscano. Su uso será público, sin limitación alguna de accesibilidad y sin cerramientos de cualquier tipo.
  - b) Cuerpo bajo:
    - La edificación deberá retranquearse al menos catorce (14) metros de la alineación oficial en el lindero con la calle Doctor Chiscano, excepto en los primeros cuarenta (40) metros medidos desde el lindero sur que será como mínimo de ocho (8) metros.
    - En el resto de los linderos frontales la edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales.
    - En el lindero lateral la edificación deberá retranquearse al menos cuatro (4) metros.
  - c) Cuerpos altos:
    - La edificación se deberá realizar en bloques aislados separados entre si un mínimo de diez (10) metros y con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales en una longitud máxima, cada uno de ellos, de dieciséis (16) metros.
    - En los primeros cuarenta (40) metros del lindero con la calle Doctor Chiscano, medidos desde el lindero sur, la edificación deberá retranquearse al menos ocho (8) metros.
    - En el lindero con la Carretera de Chile y en el lindero lateral, la edificación deberá retranquearse al menos cuatro (4) metros.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.

- b) Edificabilidad: tres mil (3.000) metros cuadrados para los usos vinculados en el cuerpo bajo de la edificación. No se establece limitación alguna para el uso de Vivienda.
- 4. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima:
    - Cuerpo bajo: se establece una altura máxima de una (1) planta.
    - Cuerpos altos: se establece una altura máxima de seis (6) plantas, y en los primeros cuarenta (40) metros del lindero con la calla Doctor Chiscano, medidos desde el lindero sur, se podrá alcanzar ocho (8) plantas.
- 5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en edificación Colectiva y régimen de arrendamiento.
  - b) Usos vinculados:
    - En plantas bajo rasante:
      - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
    - En el cuerpo bajo de la edificación, uno o varios de los siguientes:
      - Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas en la subcategoría de Local de Oficina.
      - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para consumo de Bebidas y Comidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
  - c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

#### Artículo 5.14.9 **Vp<sub>09</sub>. El Secadero**

1. Esta parcela se regulará por los parámetros establecidos en la Norma Zonal M3, y su ordenación volumétrica y la adaptación a la diferencia de cotas se harán a través de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 5.14.10 **Vp<sub>10</sub>. San Nicolás**

Las Viviendas de Protección Pública que se ejecuten en esta parcela se destinarán única y exclusivamente a la reposición de viviendas existentes en San Nicolás con el fin de reubicar a los propietarios afectados como consecuencia las intervenciones de reestructuración y recualificación previstas para el barrio, debiendo cumplir las siguientes determinaciones:

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) La edificación se deberá realizar en bloques aislados con longitud máxima de fachada hacia el lindero este de dieciséis (16) metros y separados entre sí un mínimo de (8) metros.
  - b) La separación mínima de la edificación a los linderos este y oeste será de ocho (8) metros y al resto de los linderos de cuatro (4) metros.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
  - a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.
  - b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.
4. Condiciones de altura:
  - a) Altura máxima: se establece una altura máxima de cuatro (4) plantas.
5. Condiciones de uso:
  - a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.
6. Usos vinculados:
  - a) En plantas bajo rasante:
    - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - b) En planta baja:
    - Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural y Servicios Sociales.
    - Servicios Públicos, en la categoría de Administración Pública.
7. Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

#### Artículo 5.14.11 Vp<sub>11</sub>. La Feria

1. Condiciones de parcela:
  - a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
  - a) La edificación se podrá realizar en bloques aislados separados entre si un mínimo de veinte (20) metros en el sentido norte-sur y diez (10) metros en le sentido naciente-poniente.
  - b) En el lindero norte la edificación no podrá superar la línea imaginaria trazada perpendicularmente al lindero de naciente desde la intersección de los ejes de las calzadas de las calles Alférez Provisional y Avenida de La Feria.
  - c) En el lindero de naciente la edificación deberá retranquearse al menos seis (6) metros de la alineación oficial y en los primeros treinta (30) metros del lindero de poniente, medidos a partir de la línea imaginaria definida en el apartado anterior, al menos veinte (20) metros.

- d) La edificación deberá ejecutarse con el plano de fachada sobre la alineación oficial al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de la longitud de cada uno de los linderos orientados al sur y al poniente.
  - e) El fondo edificable sobre rasante será de veinte (20) metros en los linderos de sur y poniente y de veinticuatro (24) en el de naciente.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
    - a) Ocupación máxima: cincuenta por ciento (50%) sobre rasante.
    - b) Edificabilidad máxima: treinta mil (30.000) metros cuadrados.
  4. Condiciones de altura:
    - a) Altura máxima: se establece una altura de coronación máxima, medida desde el punto de encuentro entre los linderos de poniente y sur, de dieciocho (18) metros para los bloques con fachada sobre los citados linderos y de veinticuatro (24) metros para el resto.
  5. Condiciones de uso:
    - a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.
    - b) Usos vinculados:
      - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento, en plantas bajo-rasante.
    - c) Usos complementarios:
      - En planta baja de la edificación con fachada sobre el lindero poniente, en un fondo máximo de veinte (20) metros, uno o varios de los siguientes: Comercial en sus categorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas en su categoría de Local de Oficina.
      - Terciario Recreativo en su categoría de Establecimiento para el consumo de comidas y bebidas.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto lo no adecuados en relación al uso cualificado.
    - d) Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

## Capítulo 5.15 NORMA ZONAL I

*Corresponde a las áreas urbanas de uso Industrial caracterizadas por una gran diversidad arquitectónica y una escasa integración global. Para la recualificación integral de estas áreas se propone una tipología que se adapte a la diversidad de actividades, sin perder las características del uso principal, potenciando la calidad arquitectónica para mejorar el paisaje edificado.*

### Artículo 5.15.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra I en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 5.15.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

### Artículo 5.15.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación y de reestructuración, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para el resto de obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

### Artículo 5.15.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie mínima de la parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, excepto en la zona de Miller Bajo que será de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de quince (15) metros.
3. Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar si la parcela está registrada con anterioridad a la aprobación definitiva del PGO.

### Artículo 5.15.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. Se exceptúan los siguientes casos:
  - a) En El Sebadal, la edificación con lindero frontal a vial y lindero trasero sobre el límite de la zona Industrial se separará del lindero posterior cinco (5) metros. En este caso el paramento retranqueado deberá tratarse como fachada.
  - b) En Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que formaban parte de la UA-21), Escaleritas, El Secadero y Barranco Seco, el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial.

- c) En Lomo Blanco Industrial, el plano de fachada de la edificación se separará cuatro (4) metros de la alineación oficial. En la zona de Ampliación de Lomo Blanco Industrial se respetarán los retranqueos señalados en el plano adjunto (plano con retranqueos variables de cuatro (4) metros y de diez (10) metros).
- d) En Mercalaspalmas, el plano de fachada de la edificación se separará seis (6) metros de la alineación oficial en ambos márgenes de la calle de acceso, en las dos primeras manzanas. En el resto, la edificación se ajustará a la alineación marcada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
- e) En Díaz Casanova-Vista Hermosa, el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en las parcelas situadas en zona 1. En la parcela situada en zona 3, la fachada se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en su lindero norte. Para el resto de las parcelas se aplicará lo establecido en el primer párrafo de este artículo. (Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo).

En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2), el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en las fachadas de orientación noroeste y sureste, y sobre la alineación oficial en las fachadas de orientación noreste y suroeste.

2. En el caso de existir retranqueos mayores en el tramo de calle correspondiente, el plano de fachada de la nueva edificación deberá respetar los existentes.
3. En todos los casos la edificación podrá separarse de los linderos laterales en cumplimiento de normativas sectoriales. En estos supuestos los paramentos retranqueados se deberán tratar como fachadas.
4. En caso de abrir patios a linderos laterales éstos deberán disponerse a partir de la primera cruzjía de fachada desde la alineación oficial.
5. Las traseras que queden vistas sobre la edificación colindante más baja, deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros y tratarse como fachada, con apertura de huecos.
6. En límites con cambio de Norma Zonal o de clasificación de suelo, y en terrenos con terraplén, la línea de edificación deberá retranquearse tres (3) metros y tratarse como fachada.

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 5.15.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición en la parcela y la altura máxima permitida, con las siguientes especificaciones:
  - a) En El Sebadal, Miller Bajo Industrial, Díaz Casanova y Medina Nebot-La Paterna, se establece un fondo máximo edificable en plantas altas equivalente a la mitad de la parcela, medido a partir de la alineación oficial. En parcelas con fachadas a dos calles opuestas el fondo máximo edificable en plantas altas se medirá como si se tratara de dos parcelas independientes hasta la mitad de la distancia entre alineaciones oficiales, aplicando a cada una de las parcelas la regla prefijada. En el resto de los casos el fondo máximo edificable en plantas altas se medirá a partir de la alineación oficial, dejando siempre una superficie libre equivalente a la mitad de la superficie de la parcela.

- b) En Miller Bajo Industrial, además de lo expuesto anteriormente, se establece para parcelas mayores o iguales a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, una ocupación del setenta y cinco por ciento (75%).
- c) En Barranco Seco la edificabilidad será de 2,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siempre que no supere los 11,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación será del ochenta por ciento (80%) sobre rasante.
- d) En Díaz Casanova-Vista Hermosa se establece:
  - Zona 1: Ocupación 85%; Edificabilidad 2,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zona 2: Ocupación 100%; Edificabilidad 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zona 3: Ocupación 65%; Edificabilidad 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2): Ocupación 85%; Edificabilidad 2,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo)

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%).

### Artículo 5.15.7 Condiciones de altura

1. La altura máxima de coronación será de:
  - a) Doce (12) metros, en Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que formaban parte de la UA-21), Díaz Casanova, Medina Nebot-La Paterna, Escaleritas y El Secadero, medida con respecto a la rasante oficial.
  - b) Diez (10) metros, en El Sebadal, Mercalaspalmas y las parcelas que integraban la UA-21, medida con respecto a la rasante oficial.
  - c) Nueve (9) metros, en Lomo Blanco Industrial, medida con respecto a la rasante oficial.
  - d) Veintiocho (28) metros, en Barranco Seco, medida con respecto a la rasante natural. Esta altura no se podrá sobrepasar en ningún punto del edificio ni de las industrias que albergue.
  - e) Siete (7) metros en Díaz Casanova-Vista Hermosa (zona 2). En zonas 1 y 3 de esta urbanización Industrial, la altura máxima será de diez (10) metros. En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2) la altura máxima será de catorce (14) metros (tres plantas). Estas alturas se medirán con respecto a la rasante oficial. (Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo).
2. Cuando por la naturaleza de la actividad Industrial se precise de alturas superiores a las máximas establecidas se limitará la edificabilidad a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artículo 5.15.8 Medición de altura para edificaciones en ladera

1. En parcelas con fachada a dos vías se deberá cumplir la altura máxima con respecto a cada una de ellas, produciéndose el escalonamiento de la edificación en la mitad de la parcela.
2. En el caso de parcelas con el lindero frontal (frente de parcela) situado a una cota más elevada con respecto al lindero posterior (opuesto al de frente de parcela), y éste limitando

con Espacio Libre, suelo rústico u otra Norma Zonal, la medición de alturas se hará como en el caso anterior.

3. En caso de parcelas con el lindero frontal (frente de parcela) situado a una cota más baja con respecto al lindero posterior (opuesto al de frente de parcela), y éste limitando con Espacio Libre, suelo rústico u otra Norma Zonal, la medición de alturas se hará con respecto a la rasante oficial.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 5.15.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento son libres en el área regulada por esta Norma Zonal. No obstante se tratará de resolver el conjunto conservando la armonía en las edificaciones, aunque se trate de pabellones y edificios Industriales.
2. Las cubiertas serán planas en una primera crujía de cinco (5) metros de fondo mínimo, medido desde el plano de fachada o fachadas, en El Sebadal, Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que integraban la UA-21 en las que será en una primera crujía de (6) metros), Medina Nebot-La Paterna, Escaleritas, El Secadero y Barranco Seco. En Díaz Casanova y Lomo Blanco Industrial se deberá cumplir esta Norma, en las parcelas que den frente a La Carretera General, GC-200 Las Palmas de Gran Canaria-Tamaraceite. Así mismo, ésta será de aplicación en Díaz Casanova-Vista Hermosa, en las parcelas situadas con frente hacia el vial de borde de esta urbanización Industrial en sus límites norte y oeste.
3. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán chimeneas y otros elementos propios de las Industrias, indispensables para su funcionamiento, limitándose la ocupación a un máximo del 15% de la superficie de cubierta, y debiendo situarse a más de cinco (5) metros del plano de fachada. En el caso de que estos elementos se sitúen sobre cubierta y por debajo de la altura máxima, no se limita la ocupación ni su situación. En ambos casos deben dársele un tratamiento arquitectónico que integre este volumen en el conjunto del edificio.
4. Se admitirán los aparcamientos en cubierta únicamente si ésta se sitúa por debajo de la altura máxima establecida por la Norma Zonal, resolviéndose en fachada su no visibilidad.
5. Las zonas de retranqueo obligatorio en su totalidad deberán tener su piso a la misma rasante de la acera, con la excepción establecida en el apartado 6 de este artículo. Estas zonas no podrán destinarse a aparcamiento salvo que por su dimensión permita realizar el acceso con una entrada no superior a cinco (5) metros. Podrá vallarse sobre alineación oficial con las condiciones establecidas en el artículo relativo a cerramientos de las Ordenanzas Municipales de Edificación.
6. En Díaz Casanova-Vista Hermosa, en edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2), las zonas de retranqueo podrán situarse a una altura máxima de  $\pm$  un (1) metro desde la rasante de la calle, no pudiendo superar esta diferencia de alturas en ningún punto de la acera. Los elementos de protección (barandillas) que se dispongan sobre la alineación oficial, entre la acera pública y la zona de retranqueo, deberán ser diáfanos, evitándose en todo caso los muros ciegos.
7. Las rampas de acceso de vehículos deberán iniciarse a partir del plano de fachada, pudiendo considerarse como zaguán horizontal previo la zona de retranqueo.
8. No se permitirán vuelos y entrantes en fachadas en el área regulada por esta Norma Zonal, salvo que se precisen para mejorar la composición de las mismas.

9. Con carácter general se establece que las fachadas traseras que den frente a Espacios Libres deberán tener tratamiento de fachadas principales, especialmente cuando la incidencia visual sea considerable.

## Parámetros de Uso

### Artículo 5.15.10 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Industrial, en todas sus categorías excepto la Especial.

En Mercalaspalmas solamente se autorizarán las Industrias relacionadas con el ramo de la alimentación o sus derivados.

2. Usos vinculados, en cualquier planta:

- a) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- b) Comercial, Oficinas y exposición en primera crujía, al menos, en las parcelas que integraban la UA-21 de Miller Bajo Industrial. Quedan prohibidos los usos de Taller y Almacén en las mismas.

3. Usos complementarios, en cualquier planta:

- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.

- En Mercalaspalmas solamente se autorizarán los comercios relacionados con el ramo de la alimentación o sus derivados.

- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

- En Mercalaspalmas solamente se autorizarán las oficinas relacionadas con el ramo de la alimentación o sus derivados.

- c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas.

- En Mercalaspalmas solamente se autorizarán los establecimientos recreativos relacionados con el ramo de la alimentación o sus derivados.

4. Usos alternativos:

- a) Servicios Públicos, en todas sus categorías.

- b) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

- c) Transporte y Comunicaciones, en todas sus categorías.

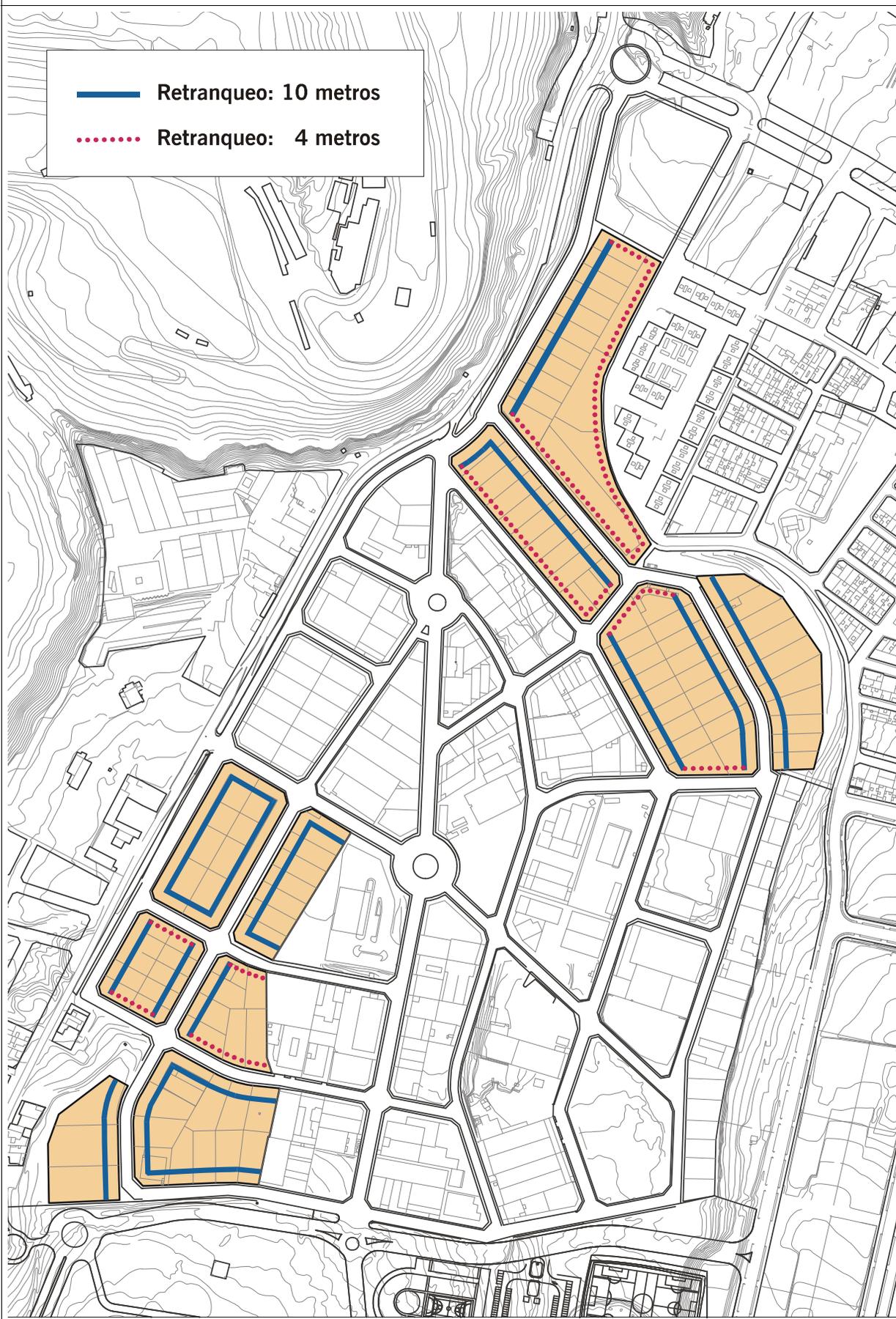
5. Usos autorizables:

- a) Comercial, en las subcategorías de Grandes Superficies Tipo I y Local Comercial Tipos I y II, en edificios de uso exclusivo.

- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas en edificios de uso exclusivo.

- c) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías en edificios de uso exclusivo.

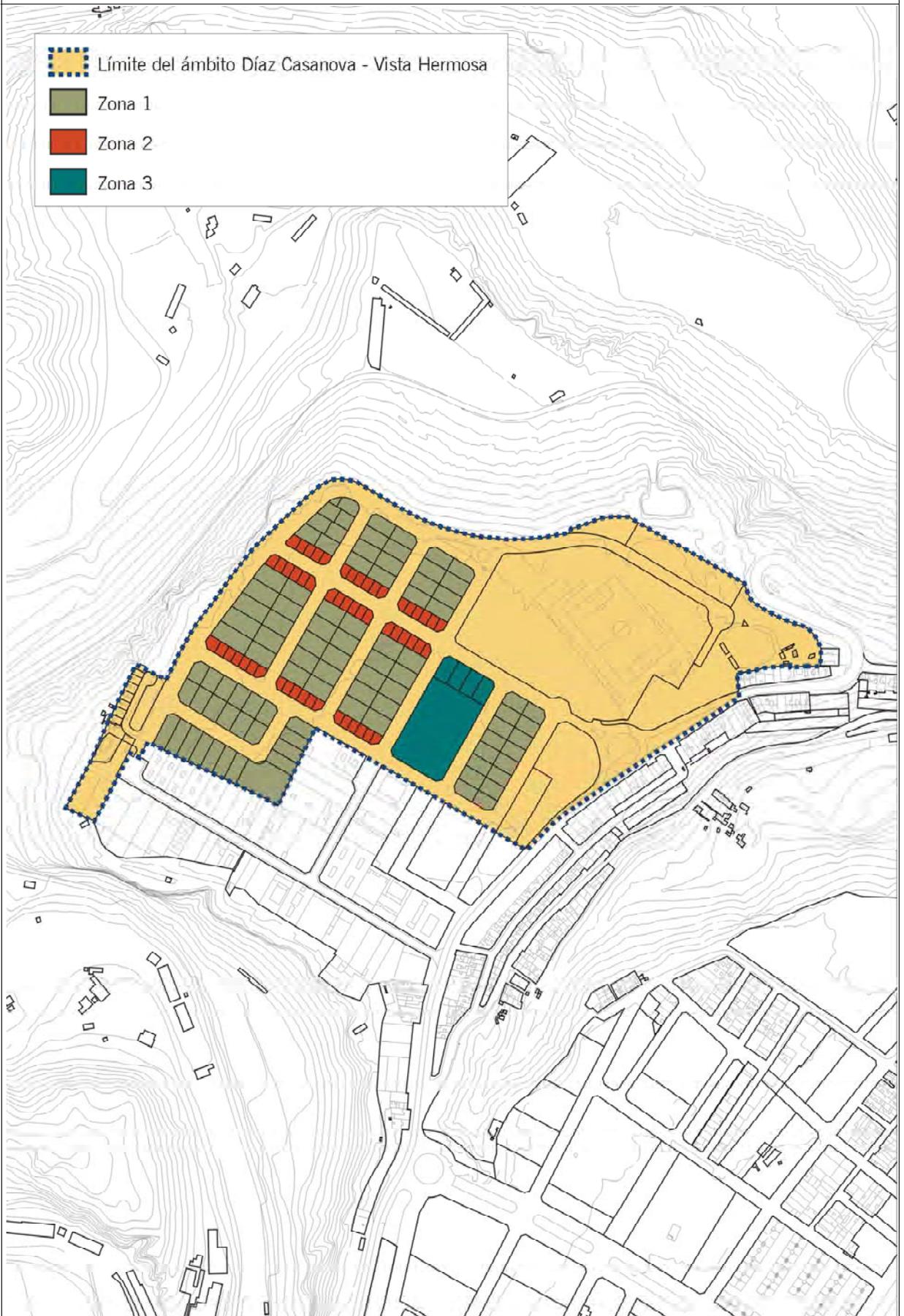
- d) Industria, en su categoría de Industria Especial.



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria





	Límite del ámbito Díaz Casanova - Vista Hermosa
	Zona 1
	Zona 2
	Zona 3

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)  
 Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

## Capítulo 6.1 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

### Artículo 6.1.1 Definición de usos según su permisividad

1. Se define como usos característicos del suelo rústico aquellos que justifican la definición de las categorías y el carácter rural del territorio, atendiendo al objetivo general de conservar los valores medioambientales y hacer una adecuada utilización de los recursos naturales y culturales.
2. Se consideran usos característicos del suelo rústico los siguientes:
  - a) La defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos, sus ecosistemas y el paisaje rural.
  - b) Los que engloban actividades productivas agropecuarias (agrícolas y ganaderas).
  - c) En los Asentamientos Rurales, y sólo en ellos, es uso característico el residencial, en su categoría de “vivienda unifamiliar”.
3. Sin perjuicio de que sea compatible con las normas de cada categoría, se consideran usos permitidos y permisibles en suelo rústico aquellos que no siendo los característicos de la categoría que les afecta se localizan o pueden localizarse atendiendo a la capacidad de carga de cada espacio y a la posibilidad que le brinda el régimen específico de dicha categoría.
4. Son usos prohibidos o no permitidos en suelo rústico de forma general, aquellos usos no incluidos en la relación de usos permitidos o permisibles y aquellos que por su actividad o características constructivas y/o funcionales se encuentran prohibidos en el planeamiento territorial insular y regional, de acuerdo a su zonificación específica, aunque a modo general se puedan encontrar recogidos en las distintas categorías de éstas Normas Para los supuestos de infracción de lo previsto en las presentes Normas, será de aplicación la normativa vigente en materia de Disciplina Urbanística.
5. Con carácter general, y sin perjuicio del régimen particular asignado a cada una de las categorías reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, los tipos de usos y aprovechamientos no urbanísticos permitidos o permisibles en el suelo rústico de Las Palmas de Gran Canaria son:
  - a) La conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural.
  - b) La cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo, así como la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
  - c) La producción y repoblación o regeneración vegetal.
  - d) Los Sistemas Generales previstos por el presente Plan.
  - e) Los Equipamientos Estructurantes previstos por el presente Plan.
  - f) La extracción de material geológico y su explotación minera.
  - g) Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, así como las de naturaleza cultural, incluidas las de índole alojativa temporal vinculada al turismo rural.
  - h) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

- i) Los vertidos de residuos sólidos.
  - j) Los movimientos de tierra.
  - k) Los cierres de finca.
  - l) Los viarios, pistas y accesos agrícolas.
  - m) Las edificaciones residenciales unifamiliares y las vinculadas al uso agropecuario, al comercial de ámbito local, al industrial, al turístico y a las edificaciones e infraestructuras vinculadas a servicios, dotaciones y equipamiento público y red viaria y a su mantenimiento.
  - n) Las instalaciones de abastecimiento energético, tanto de energía eléctrica como solar y eólica.
6. Cualquier tipo de autorización y su correspondiente tramitación en suelo rústico debe entenderse prevista entre los supuestos regulados en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II del TR-LOTCEC modificado mediante la Ley 6/2009, de 6 de mayo, en el que se regulan los instrumentos previos a la concesión de licencias urbanísticas o, en su caso, el instrumento legislativo que sustituya a los mismos.
7. De acuerdo a lo expresado en el punto 6 de este artículo, la Calificación Territorial (CT) constituye el acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. No será necesaria la Calificación Territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la correspondiente ordenación pormenorizada.
8. De acuerdo a lo expresado en el punto 6 de este artículo, el Proyecto de Actuación Territorial (PAT) constituye el instrumento que permite con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento. Esta deberá contener al menos, los siguientes documentos:
- a) Memoria de identificación, localización y descripción de las características del proyecto y descripción del desarrollo de las obras, incluyendo el tratamiento paisajístico o ambiental de la superficie de parcela/as no utilizada por la futura actuación.
  - b) Memoria de justificación razonada y argumentada, en su caso estadísticamente, y análisis de la demanda a nivel municipal y local del aprovechamiento proyectado que soporte la aplicación de la excepcionalidad y el interés general de su desarrollo. Si el desarrollo de la actuación viniera acompañada del derribo o interrupción de una o varias instalaciones similares en el municipio, se acompañará de un compromiso expreso de llevarse a cabo este aspecto, incluyéndose en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto.
  - c) Memoria de valoración de la viabilidad económica y social del nuevo uso y de análisis de su integración funcional en el entorno, indicando usos similares y las características urbanísticas y régimen de usos vigentes.
  - d) Memoria de análisis y valoración de las características medioambientales preexistentes del entorno espacial del nuevo uso en el entorno, con indicación de la existencia o no de

ámbitos o elementos protegidos por la legislación sectorial vigente y, en su caso, su descripción. Dicha memoria incluirá la valoración razonada de la incidencia ambiental del proyecto, así como las medidas de protección y corrección diseñadas, las cuáles se incluirán e identificarán también en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto.

- e) Memoria de propuesta de bases técnicas de las alternativas a proponer durante el trámite de información pública del proyecto.
  - f) Cartografía a escala adecuada (al menos 1:25.000) del emplazamiento con respecto al conjunto del territorio municipal.
  - g) Cartografía a escala mínima de 1:2000 de delimitación de la/as parcela/as afectada/as y las colindantes.
  - h) Cartografía de planta de distribución, superficie y volumen de los distintos usos, construcciones y aprovechamientos preexistentes de la parcela/as objeto de proyecto a escala mínima de 1/500.
  - i) Cartografía o gráfico representativo de un modelo razonado de integración de la actuación proyectada en su entorno una vez ejecutada.
9. En función de los documentos aportados, los servicios técnicos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrán condicionar el desarrollo de la actividad al cumplimiento de una serie de medidas destinadas a mejorar su integración medioambiental, causar el menor impacto paisajístico, ambiental y cultural posible, o bien podrán denegar la autorización mediante un informe justificado por parte del servicio competente en cada materia, en todo caso dentro de la tramitación prevista para las Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial reguladas en la Sección 5ª del Capítulo II del Título I del TR-LOTCEC.
10. Una vez emitida la autorización, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria o cualquier otro organismo público competente podrá interrumpirla temporalmente o anularla en aquellos casos derivados de un descubrimiento natural, arqueológico o cultural de gran relevancia científica y medioambiental o de procesos naturales de riesgo que aconsejen su paralización.
11. Toda autorización de uso o actividad deberá recoger la completa compatibilidad con los fines de protección y determinaciones de los ámbitos delimitados en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental de Las Palmas de Gran Canaria, así como las normas de protección que a tal respecto se indican en estas Normas Urbanísticas.
12. Las situaciones de fuera de ordenación en suelo rústico resultante de la incompatibilidad con las determinaciones de este título supondrán la imposibilidad de reutilización de la misma parcela para otros aprovechamientos.
13. La autorización de los usos y aprovechamientos que, en su caso, estuvieran permitidos en las distintas categorías siempre estará condicionada, a la conservación de los contextos paisajísticos singulares o de especial fragilidad visual, pudiendo limitarse e, incluso prohibirse, si dicho aprovechamiento supusiese una alteración importante de esas características locales a nivel local; en especial, cuando se afecte a ámbitos delimitados como Zonas de Interés Medioambiental y sus entornos colindantes.

## Artículo 6.1.2 Condiciones generales para la edificación en suelo rústico

1. Todo acto de edificación y uso de suelo rústico deberá respetar las normas contenidas en el apartado 1 del artículo 65 del TR-LOTCEC y las determinaciones a tal efecto establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso y categoría en esta clase de suelo.

2. Atendiendo a su grado de consolidación se distinguen los siguientes tipos:

- a) Se considera una edificación preexistente y permitida toda aquella que, encontrándose regularizada por la correspondiente licencia se encuentre totalmente acabada y revestida y cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos.
- b) Se considera una edificación susceptible de regularizarse, toda aquella que se encuentre inscrita en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia, realizado por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, bajo los auspicios del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia, como paso previo a la obtención de la correspondiente licencia, y se encuentre, asimismo, acabada y revestida, y cumpla con los requisitos establecidos en las normas de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos. Se exceptuarán en este capítulo, aquellas edificaciones que habiendo sido inscritas en el referido Censo, no se correspondan con las determinaciones específicas de las edificaciones en suelo rústico reguladas en este P.G.O. o en el planeamiento territorial insular vigente. Se incluyen igualmente en este concepto toda aquella edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o en restantes categorías que requieran su adecuación a las determinaciones específicas para las edificaciones del uso autorizable, siempre que éste se recogiera como tal en la categoría de suelo rústico afectada.
- c) Se considera una edificación tradicional en suelo rústico toda aquella construida con anterioridad a 1950 y con valores arquitectónicos y/o etnográficos identificados por técnico competente, de un máximo de 2 plantas, con tratamiento de fachada de al menos la mitad de sus paredes, cuya tipología arquitectónica recoja las formas constructivas propias del medio rural canario en materia de cubiertas, tratamiento de paredes, materiales utilizados, etc., y que no haya sido modificada con posterioridad a dicha fecha en más de un 10% de su superficie y edificabilidad originaria. Con el objetivo de preservar el paisaje y los elementos representativos del carácter rural de la ocupación en el suelo rústico, cuando en una parcela existiese una edificación tradicional, todo proyecto de ampliación o rehabilitación constructiva en la misma propiedad deberá respetar la integridad exterior de dicha construcción y destinarse a un uso compatible con la categoría de suelo rústico afectada. Dicha edificación tradicional quedará eximida de las determinaciones sobre retranqueo o posición en la parcela, salvo por determinaciones vinculantes de la legislación sectorial supramunicipal.
- d) Se considera una edificación autorizable toda aquella que pueda construirse previa calificación territorial o licencia municipal, atendiendo a las Normas de la categoría de suelo afectada, o bien no se encuentre totalmente acabada y revestida, y que habiendo estado ya parcialmente construida se encuentre pendiente de obtención de licencia, incluyendo aquellas edificaciones que son construidas tras la demolición de una preexistente.
- e) Se considera una “edificación de nueva planta” a toda aquella que, atendiendo a las normas específicas de cada norma y al régimen general de esta categoría, pueden ejecutarse por parte de los propietarios de la parcela afectada o de los organismos públicos para aquellas edificaciones declaradas de interés general, siempre que se respeten los retranqueos mínimos y máximos respecto a una vía estructurante principal o interna y se incluyen dentro del ámbito de la alineación grafiada en los planos de regulación del suelo del Plan. La edificación resultante no se materializará en ningún caso mediante una tipología de salón y vivienda.

3. Se considera una edificación fuera de ordenación, en sus diferentes grados, toda aquella que estando parcial o totalmente construida no adecue su localización, disposición y aspectos formales a las Normas que se establecen para la categoría afectada, aplicándose lo regulado para las edificaciones fuera de ordenación en este título.
4. Se define como unidad apta para la edificación al suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afectando, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme a la legislación reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la construcción.
5. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los terrenos deberán vincularse a los usos previstos por la ordenación urbanística del presente Plan y, en su caso, a la construcción o edificación, estando asimismo afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de unidad apta para la edificación y, en otro caso, al pago de la cuota de urbanización correspondiente. Estas cargas pueden llegar a incluir la cesión gratuita de los terrenos vinculados a la accesibilidad a la edificación. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de unidad apta para la edificación, los siguientes:
  - a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
  - b) La previsión en el proyecto de ejecución de la adecuación del acceso cuando exista un frente de acceso ordenado en este Plan General; para lo cual documentación aportada deberá recoger un acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica.
  - c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - d) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibido los pozos negros.
  - e) El acompañamiento en la previsión del acceso en infraestructuras de agua, energía, saneamiento y otros servicios básicos de la responsabilidad privada en su ejecución y mantenimiento, a excepción de los casos existentes adscritos a la responsabilidad pública o aquellas en los que se conviene dicha responsabilidad con la Administración competente.
6. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural se consideran como “accesos” a los tramos entre líneas de alineación y áreas edificables que se grafían en los planos de regulación para los que se expresa una tendencia del crecimiento edificatorio ordenado para el conjunto de cada asentamiento y coincide en su mayor parte con las carreteras, pistas o caminos interiores existentes, no pudiendo edificarse dentro de dichas superficies. En su caso y siempre que no se conecten con carreteras de primer orden y gestionadas por el Gobierno de Canarias o el Cabildo de Gran Canaria, los nuevos “accesos” requerirán de una modificación no sustancial del Plan, en el que se grafíe su trazado y se defina la distribución de derechos y cargas en la ejecución de los mismos, mediante convenios u otras formas establecidas en la legislación sectorial vigente.

7. Aquellas edificaciones inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, llevado a cabo al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, ubicadas en las distintas categorías de suelo rústico, podrán regularizar su situación jurídica mediante la correspondiente licencia, siempre que se lleven a cabo las actuaciones exigidas para adecuar la tipología arquitectónica a las condiciones paisajísticas del entorno y a las condiciones específicas para cada tipo de edificaciones en suelo rústico y en la correspondiente Ficha expuesta en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia anexo a este Plan. No serán regularizables los casos de aquellas edificaciones que el planeamiento territorial insular o de Espacios Naturales, o bien su incompatibilidad con las normas de edificación en suelo rústico de este P.G.O., motiven su condición de fuera de ordenación o de irregularizables.
8. Las construcciones o edificaciones de nueva creación, en aquellas categorías donde sea posible, deberán situarse en el lugar menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
9. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares. Podrán autorizarse exclusivamente los carteles informativos o indicativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente.
10. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.
11. Todas las construcciones deberán estar en armonía con las edificaciones tradicionales en medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
12. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, respetándose la superficie mínima indicada en las Normas para el correspondiente uso o Norma y, en todo caso, sin posibilidad de edificación cuando la extensión resultante fuese inferior debiendo destinarse a zona verde. En los casos que afectan a ámbito en Suelo Rústico de Asentamiento Rural, las parcelas deberán tener un frente mínimo al "acceso" de 6 m. en espacios regulados con norma Ra1, de 9 m. en los casos norma Ra2 cuya edificación potencialmente resultante pueda adosarse a lindero con edificación existente y con medianera vista y de 12 m. en los restantes casos.
13. La parcela mínima o unidad apta para la edificación es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable para un uso determinado en suelo rústico, determinándose la misma en las Normas específicas de suelo rústico en que se permitan nuevas edificaciones.  
  
No será de aplicación la parcela mínima o unidad apta para la edificación para aquellas edificaciones ya existentes y regularizadas, o en proceso de regularizarse y se encuentre inscrita en Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia. Deberá aplicarse el criterio de parcela mínima o unidad apta para la edificación cuando se derribe el edificio para sustituirlo por otro de nueva construcción o se pretenda ampliar el existente en más de un 15% de la superficie ya construida.
14. La parcela máxima, en su caso, es la superficie máxima para que una parcela pueda ser edificable para un uso determinado en suelo rústico determinándose la misma en las Normas específicas de suelo rústico en que se permitan nuevas edificaciones.

15. La parcela edificable es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales establecidas para la parcela mínima o unidad apta para la edificación y parcela máxima y no contradigan las reglas contenidas en el artículo 65.1 del TR-LOTCEC ni el ancho mínimo del viario estructurante en el supuesto del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
16. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
  - a) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía, el viario estructurante ordenado o espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.
  - b) Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.
  - c) El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
17. La alineación de una edificación es la línea señalada por el planeamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) para establecer el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas a las normas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación, o aquella línea cartografiada en los Planos de Ordenación de Asentamientos Rurales con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa.
18. Excepcionalmente, se considera una alineación de cierre existente, cuando la parcela a edificar se anexa a un lado u otro a parcelas ya construidas en condiciones de edificación adosada o aquellos proyectos con licencia concedida en el mismo tramo de calle, debiéndose la nueva obra y su cierre respetar el mismo frente de fachada y cierre del resto, no siendo necesariamente coincidente con la línea de cierre cartografiada en los planos anteriores.

En el supuesto anterior, se requerirá informe de los servicios municipales que determine la localización de la línea según las características locales del territorio, a los efectos de determinar que el acceso anexo a dicha alineación coincida con la siguiente horquilla:

  - a) Cuando se anexe a una línea de vía estructurante principal: horquilla de referencia entre 5-15 m.
  - b) Cuando se anexe a una línea de vía estructurante interna, cierres preexistentes, alineaciones naturales, continuidad de vías preexistentes, etc.: horquilla de referencia entre 3-10 m.

Los requerimientos anteriores no afectan al posicionamiento de la edificación en parcelas afectadas por la Norma que permita la vivienda aislada.
19. El retranqueo es la anchura mínima, medida en metros, de la franja de terreno comprendida entre la fachada de la edificación y la alineación oficial, alineación existente, cualquier otro lindero de la parcela o el límite de la categoría de suelo afectada, pudiendo ser frontal, lateral o trasero.
20. El fondo edificable, es la dimensión máxima, medida en metros, calculada perpendicularmente a la alineación oficial o lindero de parcela, en cada punto de los mismos, que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

21. La superficie edificable es el valor máximo total expresado en  $m^2$ , de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.
22. El índice de edificabilidad bruta en suelo rústico es el valor, expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela
23. La superficie edificada total es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable, no computándose como tal las cubiertas, instalaciones asociadas al ocio (piscinas, zonas deportivas, zonas cultivadas con invernadero, pajareras y afines).
24. La superficie ocupable es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.
25. El coeficiente de ocupación es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y el total de la parcela, incluyendo en ésta, en su caso, la superficie de obligada cesión para adaptar aquella a la alineación oficial. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
26. La superficie ocupada es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial, siendo igual o inferior al valor de la superficie ocupable. En ningún caso, podrá superar los  $150 m^2$  en planta en las edificaciones residenciales, estableciéndose para otros usos sus respectivas superficies y pudiendo regularizarse la edificación existente cuando no se superen los  $200 m^2$  en planta.
27. La superficie libre es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo cuando lo estipule la Norma de aplicación.
28. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
29. Se denomina planta a toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distinguen las siguientes:
  - a) Plantas bajo rasante. Se incluye en este apartado el semisótano en edificios que se formalicen en tipología arquitectónica tradicional propia del medio rural canario.
  - b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja y superiores, en su caso.

Cada una de las plantas citadas queda definida de la siguiente forma:

- Semisótano: se entiende por semisótano aquel espacio que ocupa hasta un cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, siendo esta la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
- Se podrán instalar en el semisótano piezas adscritas a usos principales, tales como garaje, aparcamientos, cuartos trastero, y otros usos vinculados, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las Normas.

- Planta Baja: se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta (50%) por ciento de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.
- Plantas altas: se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. El número máximo de plantas viene determinado en las condiciones de uso de las edificaciones en suelo rústico.

30. El número de plantas, de modo general, en una edificación en suelo rústico será de una planta, a excepción de las ubicadas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), edificaciones no amparadas por licencia incluidas en el Catálogo anexo a este Plan y de lo dispuesto para las actuaciones de interés general, o, en su caso, las referencias distintas indicadas en las condiciones específicas.

31. La altura máxima por cada planta será de 3,5 m, excepto en casos regulados para determinados usos en estas Normas, pudiendo autorizarse la regularización de la edificación existente cuando no se superen los 4 m.

32. Las cubiertas pueden ser transitables, a excepción de los tramos con cubierta inclinada, no pudiendo adecuarse construcciones anexas sobre las mismas, tales como cuartos, lavaderos y afines. En su caso, la caja de escalera en su tramo situado por encima del nivel de cubierta deberá estar retranqueado al menos 3 m. de la fachada.

33. La cota de referencia en suelo rústico es la que sirve de apoyo gráfico para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas. En este sentido, no se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.
- b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
- c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros, sin que ningún caso se permitan más de tres escalonamientos en una misma edificación.
- d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
- e) La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de 3 m.
- f) Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante de la vía de referencia, la medición de alturas se hará con respecto a la rasante natural.
- g) Toda edificación deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén con una distancia mínima de 3 m.
- h) En todos los casos, los movimientos de tierra asociados a una nueva edificación o la legalización de una existente, deberá describirse, analizarse y preverse sus

consecuencias y estado final del terreno, representándose mediante planos, fotomontajes y otros sistemas de representación, en el correspondiente proyecto.

34. En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.
35. Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, la cota de referencia de planta baja se situará en el punto medio de la fachada que diese a la calle o vía, sin que en ningún caso se supere la altura permitida.
36. Ningún tipo de edificación podrá tener vuelos cerrados ni otros elementos de obra que sobresalgan de la vertical de la fachada y paredes, salvo cuando se utilizasen cubiertas atejadas e inclinadas o, en su caso, balcones no cubiertos.
37. Las cubiertas de las edificaciones en suelo rústico se entienden como la parte de la estructura edificada que le sirve de límite superior.
  - a) Se permitirán las buhardillas ya existentes en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), definidas como los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, por encima del conjunto de la mencionada cubierta.
  - b) La línea del alero se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas. La disposición de las aguadas de cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto el caso en que esta fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.
38. Se considera una “nueva alineación”, según los planos de regulación a aquella línea cartografiada que señala el límite exterior de la superficie edificable de un parcela, incluido los cierres de finca o cualquier otro tipo de obra particular, sin perjuicio de que sobre dicho espacio edificable le sea de aplicación las determinaciones sobre retranqueos, separación a linderos o respeto de alineaciones existentes. Sobre la misma, prevalecerá la alineación que fije la correspondiente autorización administrativa del Cabildo de Gran Canaria en las parcelas situadas en Asentamientos Rurales que den frente a las carreteras de su titularidad.
39. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, las edificaciones presentarán una fachada a “accesos” de longitud mínima de 6 m. y máxima de 16 m.
40. Las edificaciones aisladas de uso residencial deberán tener en todos los casos un retranqueo lateral mínimo de 3 m, excepto indicación distinta en la norma específica de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
41. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con el límite del Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la nueva edificación o la que sea reconstruida tras su previo derribo deberá retranquearse 3 metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse en todos los casos como fachada con apertura de hueco, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

42. Cuando sobre un mismo tramo de Asentamiento Rural, existiesen edificaciones adosadas o cierres de finca a uno o ambos lados con una misma alineación de fachadas, las nuevas edificaciones estarán obligadas a respetar la referida línea de fachadas cuando se fueran adosar a uno o ambos laterales o cuando su separación respecto a aquellas fuese inferior a 50 m.
43. Cuando el fondo edificable de una parcela sea menor a 15 m., o el ancho inferior a 6 m., podrá reducirse el retranqueo trasero y lateral a un mínimo de 2 m. En los casos anteriores la fachada podrá alcanzar un máximo de 25 m.
44. Sólo se permitirá una edificación residencial por parcela, permitiéndose la coexistencia con edificaciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, sin rango de industrial, en un número máximo de una edificación de cada tipo y en estricto cumplimiento de las condiciones específicas.
45. Las edificaciones e instalaciones señaladas como de valor histórico-cultural e incluidas en el Catálogo Municipal de Protección están afectadas por las normas de protección correspondiente, no pudiendo realizarse ninguna actuación o remodelación contraria a lo dispuesto por ellas.
46. Cuando algún ámbito de Suelo Rústico de Asentamiento Rural se encontrara total o parcialmente dentro de los límites de un área incluida en el Catálogo Municipal de Protección en la sección de Zonas de Interés Medioambiental las distintas determinaciones afectas a dicha entidad estarán supeditadas a la conservación estricta de los valores indicados en la correspondiente ficha.
47. Las nuevas edificaciones, así como las remodelaciones de las existentes deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, o aquel que lo sustituya.
48. Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las tipologías arquitectónicas tradicionales, tanto en su planta, como en las estructuras, paramentos y materiales utilizados, evitando en todo caso la tipología de salón-vivienda, de tal forma que no podrá realizarse construcción alguna ni conjunto de ellas que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en planta alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
49. Se prohíben las promociones de viviendas, admitiéndose únicamente la vivienda como iniciativa individualizada. Se evitará la repetición de viviendas iguales.
50. Los proyectos que incluyan la edificación en varias parcelas en zonas de norma "Rb" deberán evitar la disposición regular de las construcciones resultantes por no constituir una forma de desarrollo propia de los núcleos en el suelo rústico municipal.
51. No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la superficie mínima para la unidad apta para la edificación en cada zona, aunque se respetará la estructura de la propiedad registrada con anterioridad al año 2000, permitiéndose en estos casos la nueva edificación residencial o la regularización de la existente en la categoría permitida y en aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima cuando no estuvieren ya edificadas por un uso residencial, cuando la superficie no fuera inferior a un 50% de la exigida y, en ningún caso, inferior a 75 m<sup>2</sup>, y sin perjuicio de las restantes condiciones reguladas para la edificación en estas Normas.
52. Las parcelas registradas antes del año 2000, que hayan quedado parcialmente incluidas dentro de los límites de un Suelo Rústico de Asentamiento Rural, podrán edificarse dentro de dichos límites, siempre y cuando la totalidad de la parcela tenga una superficie igual o

superior a la establecida en la norma zonal de dicho Asentamiento y no suponga una superficie inferior a 75 m<sup>2</sup>.

53. Fuera de todo ámbito de Suelo Rústico de Asentamiento Rural se podrá autorizar la rehabilitación del uso residencial sobre edificaciones preexistentes condicionado a su carácter de uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera preexistente a la entrada en vigor del Plan, de acuerdo a las siguientes condiciones específicas:
- La tipología constructiva se asemejará en el conjunto edificado a alguno de los modelos de arquitectura tradicional del medio rural regulados en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - Las viviendas serán unifamiliares y aisladas y con sólo una vivienda por cada unidad apta para la edificación. Excepcionalmente, se podrá sustituir el emplazamiento de la vivienda que sirve de base a la explotación agrícola por razones de seguridad y estabilidad de la edificación o de mayor eficacia ambiental y productiva de la finca, manteniéndose en todo caso la misma volumetría y edificabilidad y la tipología constructiva tradicional lo más semejante posible a la preexistente; y siempre que el nuevo emplazamiento coincide con una edificación preexistente en la misma parcela y objeto de rehabilitación para su nuevo uso residencial. En todos los casos, este supuesto excepcional vendrá acompañado del derribo de la vivienda sita en la localización original.
  - Su reconocimiento a efectos de autorización no vendrá acompañado de la reutilización para uso residencial de otras edificaciones asociadas a otros usos preexistentes, salvo en los supuestos de cambio de emplazamiento de la vivienda regulada en el apartado anterior.
  - No vendrá acompañado de la apertura de nuevos accesos, pudiendo rehabilitarse los preexistentes a efectos de tránsito de vehículos, siempre que dicho acceso preexistente presente una anchura mínima de 1,5 m., y en todo caso cubierto con tierra o empedrado natural u otros revestimientos con estricta tonalidad afín a la del terreno anexo.
  - En su caso, no vendrá acompañado de segregaciones de parcelas en las que no se coincidan con unidades aptas para la edificación con superficies superiores a 10.000 m<sup>2</sup> y con edificaciones preexistentes en cada una de ellas. No obstante, las unidades catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial del Plan que presentaran una superficie inferior podrán considerarse en condiciones de compatibilidad con las restantes condiciones específicas anteriores.

### Artículo 6.1.3 Condiciones específicas para la defensa, mejora del medio natural y el paisaje

- Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades científicas que tengan como objeto principal la obtención de una mayor información sobre las características geomorfológicas y ecológicas del territorio municipal, así como su aptitud paisajística, incluyendo las asociadas a la mejora de los métodos de análisis y diagnóstico y, en su caso, de su regeneración.
- Se asume con carácter normativo, los criterios de ordenación expuestos en la Memoria Justificativa del presente Plan, referidos a la protección de la biodiversidad, el paisaje y los valores medioambientales.
- A efectos normativos, se entiende un objetivo prioritario del presente Plan la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad autóctona del municipio, de modo que se protege estrictamente la vida silvestre, incluyendo las especies y subespecies con alguno de los grados de amenaza recogidos en la legislación específica nacional, regional e insular.



4. Toda actividad que suponga alteración de las condiciones naturales actuales deberá ser autorizada previa evaluación de su incidencia ambiental por parte de la Administración competente, insistiéndose en la previsión del resultado final y en el estudio y valoración de las alternativas posibles, sin perjuicio de lo indicado en las restantes determinaciones de esta Norma.
5. Sin perjuicio de la regulación derivada del planeamiento y legislación supramunicipal, se consideran remitidos a su conservación general y la protección de los valores ambientales incluidos aquellos ámbitos recogidos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental y aquellos que desarrollen los siguientes hábitats de interés:

Hábitats	Enclaves en el municipio	
<b>HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO</b>		
Bosques termomediterráneos de Olea y Ceratonia	Bandama	Barranco del Laurelar
	Barranco de Las Goteras	Barranco del Acebuchal
	Entorno de Siete Puertas	Barranco del Guinguada
Dunas fijas con vegetación herbácea	Jinámar	
Palmerales de Phoenix canarienses	Barranco del Guinguada	Barranco de Tenoya
	Entorno de Siete Puertas	
Matorrales termomediterráneos y preestépico (Tabaibales y cardonales)	La Isleta	Altos de San Gregorio
	El Rincón	Lomos del Este
Acantilados con vegetación endémicas de las costas macaronésicas	La Isleta	
Arrecifes	Playa de Las Canteras	
Bancos de arenas cubiertos permanentemente por agua marina poco profunda (sebadales y fondos de Caulerpa)	Bahía del Confital-Las Canteras	
<b>OTROS HÁBITATS RECOGIDOS EN EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA</b>		
Campos de lava	La Isleta	
Habitats esteparios	Los Giles	
Plataformas y rasas intermareales	El Confital	Jinámar
	La Isleta	
Veriles y bajas	Bahía del Confital-Las Canteras	

6. En las actividades y proyectos dirigidos a la fauna y flora, se insistirá en el mejor conocimiento de las especies y comunidades autóctonas, en lo que se refiere a la abundancia, diversidad, dominancia, fragilidad, rareza, capacidad de carga y limitación de uso, en especial, la fauna invertebrada y la avifauna, por un lado, y el cardonal-tabaibal, las especies halófilas y psammófilas, comunidades de cauce de barranco, el palmeral y las comunidades termófilas, por el otro.
7. Las actuaciones de plantación forestal, tanto productiva como no productivas, no podrán autorizarse en riscos, escarpes y andenes. En las laderas de pendiente acentuada y en las zonas de actividad volcánica reciente se limitarán a aquellas actuaciones destinadas a garantizar los procesos ecológicos esenciales, al tratamiento de los procesos erosivos y a la rehabilitación paisajística de las zonas degradadas.
8. En todos los casos, las actuaciones forestales atenderán a alguna de las siguientes funciones forestales:
  - a) El mantenimiento de la biodiversidad del municipio, a través de la conservación y generación de sus ecosistemas forestales, favoreciéndose la selección de especies autóctonas y la aproximación de los ecosistemas forestales a su situación original. En este marco, se priorizará la heterogeneidad en la selección de las especies, genotipos, edades y otros parámetros que garanticen la estabilidad y salud de las masas forestales.

- b) La protección del suelo, reducción de la erosión y fomento de los recursos hídricos, viniendo acompañado de la aplicación de técnicas sostenibles e integradas en el entorno que garanticen dicha función.
  - c) La oferta de zonas forestales como lugar apreciado para actividades de ocio y recreo fuera de las zonas urbanas.
  - d) La conservación del atractivo de los espacios arbolados como recurso turístico medioambiental de primer orden en el municipio.
  - e) La producción forestal como aprovechamiento sostenible de las especies afectadas, y también como elemento fijador de la población en el suelo rústico y su relación con el entorno.
9. En cualquier caso, se primará la protección y promoción didáctica de aquellos hábitats o comunidades y especies incluidas en la legislación sectorial vigente en materia de flora y fauna, de modo que, en todo momento, se contribuya a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales del municipio.
10. Se consideran asumidas por la ordenación del presente Plan y compatibles con su régimen normativo las Acciones Medioambientales previstas en el Plan Operativo, así como el conjunto de medidas ambientales recogidas en la Memoria Ambiental de este referido instrumento de planeamiento general.
11. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras menores destinadas a la protección efectiva del suelo cuando existan riesgos evidentes de erosión.
12. Se informará, en todo caso, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de todas aquellas actividades científicas que afecte a las características medioambientales, aportándose una copia del proyecto o documento resultante.
13. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación o el planeamiento vigente de ámbito supramunicipal, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos.
14. Estas actuaciones deberán hacerse incluyendo especies recogidas en los anexos I, II y III de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Real Decreto 1997/1995, de 7 de noviembre de 1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres, o en su caso el instrumento que lo sustituya, adecuándose a las condiciones ecológicas o medioambientales que a cada una se les asocia, y sin perjuicio de la legislación vigente.
15. Todo proyecto de transformación de la flora y la vegetación que afecte a una superficie superior a una hectárea (1 Ha), deberá contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
16. Los usos e instalaciones autorizadas en cualquiera de las categorías podrán venir acompañados de ajardinamientos, siempre y cuando se compruebe la inexistencia de incidencia paisajística en el entorno ni afecciones indirectas sobre los ecosistemas locales por introducción de especies foráneas.

17. En ningún caso, se llevará a cabo sustitución de especies o comunidades distintas a las autóctonas, especialmente cuando éstas estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea autorizada y justificada por el órgano ambiental competente en materia de biodiversidad.
18. Constituye un objetivo específico de este Plan la cualificación y rehabilitación ambiental del paisaje natural, rural o periurbano.
19. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 3º del presente artículo, en los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los núcleos de población, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
20. Se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos volcánicos, montañas y otros.
21. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en su caso, la Administración competente.
22. Toda actuación y uso permitido en el marco del presente artículo deberá ser compatible con el régimen normativo supramunicipal, incluyendo la legislación en materia medioambiental, el planeamiento territorial de espacios protegidos, así como las condiciones determinadas para las actuaciones medioambientales, la biodiversidad y el paisaje en el planeamiento insular.
23. Las edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales se acogerán a las siguientes condiciones:
  - a) A excepción de la reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes, las nuevas edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica y divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales sólo podrán realizarse en ámbitos llanos o con escasa pendiente (menos de un 10%) en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1), Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 2 (SRPA-2), en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) o Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), o bien en aquellas zonas que el planeamiento insular o de espacio protegidos vigentes cataloguen como de interés social para la difusión de los valores naturales y culturales, debiendo cumplir las mismas características que en las categorías anteriores.
  - b) La superficie mínima de la parcela para albergar estas construcciones no podrá ser inferior al 10.000 m<sup>2</sup>.
  - c) A excepción de los casos de aprovechamiento y reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes, en ningún caso, el edificio central o el conjunto de construcciones vinculadas podrá superar la altura de una planta, una superficie de 50 m<sup>2</sup> ni ocasionar impacto paisajístico o medioambiental sobre los valores naturales vinculados, previendo en todo caso el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.
  - d) Asimismo, su aforo e intensidad de uso no deberá afectar a la capacidad de carga del entorno en que se ubica, pudiendo asociarse a servicios de restauración y comercio de productos de promoción y divulgación de los referidos valores, dentro de las propias instalaciones.

24. Sin perjuicio de las determinaciones que se prevean en el planeamiento territorial insular o del mayor detalle en las ordenanzas municipales, los nuevos proyectos de urbanización y de iluminación de carreteras, así como los que prevean la sustitución de luminarias existentes en las mismas deberán atender a los siguientes criterios en materia de minimización de la contaminación lumínica:

- Se aplicarán criterios de eficiencia energética y de consecución de un ahorro energético en la iluminación exterior.
- Se evitará la alteración de los ritmos naturales de luz (día/noche) y sus efectos sobre la fauna protegida.
- Se acompañarán medidas que propicien la recuperación del paisaje nocturno y la posibilidad de disfrutar del cielo estrellado.
- Se eliminarán las luces intrusas, tanto interiores como exteriores, de modo que redunde en la calidad de vida de las personas.
- Se eliminarán los deslumbramientos, de modo que se garantice la seguridad en las vías de comunicación.
- Se acompañarán medidas que favorezcan las observaciones astronómicas y astrofísicas.

#### **Artículo 6.1.4 Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural**

1. Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades científicas y didácticas que tengan como objeto principal la obtención de una mayor información sobre el origen, características y desarrollo de las diferentes áreas, estructuras y edificaciones que constituyan el patrimonio cultural del suelo rústico y que sirven para un mejor conocimiento de las diversas formas de vida, poblamiento y actividades económicas de períodos precedentes al actual.
2. Las diferentes áreas, estructuras y edificaciones a las que se refiere el punto anterior se identifican en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico, constituyendo, en los casos ubicados en esta clase de suelo, el Suelo Rústico de Protección Cultural, así como aquellos nuevos descubrimientos que puedan incluirse en dicho Catálogo.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no podrán realizarse actuaciones o actividades en dichas áreas sin previa autorización de la Administración competente, debiéndose en cualquier caso informar al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
4. No podrá autorizarse la demolición total o parcial de un edificio o estructura catalogada, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del TR-LOTCEC.
5. Sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente sobre Bienes de Interés Cultural y en las Normas de Protección para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico, no se permitirán otras obras a las indicadas en cada grado de protección para los bienes arqueológicos y etnográficos, a observarse en las presentes Normas Urbanísticas.
6. En aquellas zonas o bienes catalogados que desarrollasen actividades o usos distintos a los que definen el interés arqueológico o etnográfico, o en los que existiesen edificaciones no inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, bajo los auspicios del Decreto 11/1997, u otros usos regularizados por la legislación vigente, se procederá a su paralización, traslado a otras zonas o instalaciones adecuadas y adecuación del área a las condiciones de limpieza y ornato, sin que ello afecte a las estructuras protegidas.

7. Se entenderá prohibida expresamente toda actuación destinada a transformar las cuevas para su destino a uso residencial en los ámbitos en suelo rústico no coincidentes con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural y el Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola.
8. Sin perjuicio de lo regulado en los puntos anteriores y de lo que al respecto se regule, de modo preponderante, en el Catálogo Municipal de Protección y en las Normas de Protección asociadas, en las intervenciones sobre elementos catalogados en Suelo Rústico se deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:
  - a) Una vez establecido que el valor arquitectónico de una edificación reside total o parcialmente en su aspecto exterior, quedarán prohibidas las intervenciones que impliquen la transformación radical de sus fachadas. En este caso, sólo será posible en el exterior la autorización de obras de conservación, restauración y consolidación de fachadas.
  - b) Podrán autorizarse modificaciones de huecos, revestimientos exteriores, o elementos decorativos que no supongan una alteración significativa de la composición arquitectónica original, siempre y cuando guarden coherencia formal y constructiva con los valores a proteger.
9. Una vez establecido el valor tipológico de la estructura de la planta o de la sección de la edificación, quedarán prohibidas las intervenciones que impliquen la transformación de los valores a proteger.
10. Podrán autorizarse pequeñas alteraciones de la estructura interior tendentes a una mejor organización funcional y de las condiciones de habitabilidad, con la limitación de que los valores tipológicos detectados en su estructura formal permanezcan inalterados.
11. Asimismo, podrán autorizarse actuaciones de renovación o equipamiento de instalaciones, o tendentes a mejorar las condiciones térmicas, acústicas, o de protección contra incendios, con las limitaciones establecidas en el punto anterior.
12. Las intervenciones de consolidación sobre fábricas o estructuras cuyo estado de conservación suponga un peligro para la integridad de las personas o para los valores a proteger podrán realizarse con los materiales más adecuados en cada caso, de acuerdo con las previsiones establecidas por el responsable técnico de las obras.
13. Una vez establecido que los aspectos constructivos de la edificación son los que justifican su valor arquitectónico, quedará prohibida la introducción de materiales o técnicas diferentes que puedan mermar dichos valores, con la única excepción de aquellos supuestos en los que se haga necesaria una intervención de consolidación de fábricas o estructuras cuyo estado de conservación suponga un peligro inminente para las personas o para los valores que se quieren proteger.
14. Estará prohibido aumentar el número de plantas de la edificación original.
15. El incremento de volumen debe responder a un estudio compositivo realizado por técnico competente que garantice que las características tipológicas de la edificación que le confieren su valor no se verán afectadas por la intervención. Las ampliaciones propuestas deberán desarrollarse, pues, a partir de la tipología original de la edificación, respetando su configuración y forma de crecimiento, no pudiendo superar el 25%.
16. Debe justificarse funcional y técnicamente la adecuación arquitectónica del añadido, y garantizarse las condiciones de habitabilidad establecidas.
17. Para incorporar el volumen añadido a la composición arquitectónica del conjunto, aquel podrá formalizarse con el mismo lenguaje que la edificación original o, alternativamente, con parámetros estéticos, compositivos y constructivos de contraste que muestren la diferencia

entre ambas fábricas y que garanticen la integración de la edificación en su entorno sin merma de sus valores arquitectónicos.

18. Las ampliaciones en edificios para uso residencial deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Tendrán como límite máximo proporcional el 25% de la superficie construida.
- La superficie útil máxima de ampliación será de 15 m<sup>2</sup>, y siempre estará destinada a la dotación de servicios de baño y cocina.
- La superficie construida total, incluyendo la edificación existente y la ampliación prevista, no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos. A estos efectos, las superficies cubiertas por dos de sus lados se considerarán al 50%.

19. Las ampliaciones en edificios para uso de turismo rural, deberán sujetarse a lo previsto en la legislación sectorial pertinente.

20. En las intervenciones previstas sobre edificaciones dotadas de valor etnográfico:

- Dicho valor etnográfico de una construcción, considerada como elemento representativo de la cultura y las tradiciones locales de un pueblo, deberá quedar garantizado en primer lugar con actuaciones que garanticen su pervivencia física, eficaces e integradas formal y constructivamente con sus principales valores y con el entorno en el que se inserta.
- Las únicas limitaciones existentes serán las derivadas de la coexistencia de valores arquitectónicos, en cuyo caso, operarán las condiciones establecidas anteriormente para cada caso concreto.

### Artículo 6.1.5 Condiciones específicas para los usos y edificaciones agrícolas

1. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se permiten los cultivos agrícolas de diversos tipos y especies en los Suelos Rústicos de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y de Protección Agraria 1 (SRPA-1), y de modo más limitado y extensivo en el resto de las categorías, prohibiéndose los de nueva implantación en aquellas que no se indicasen expresamente como uso permitido o autorizable.
2. Se entienden como usos agrícolas los siguientes:
  - a) Los cultivos agrícolas, tanto los tradicionales (viñedos, hortofrutícolas, plataneras, tomateras, etc.) como forrajeros, experimentales, agroecológicos, de especies exótico-tropicales o floricultura.
  - b) La eliminación de la vegetación no autóctona con fines de cultivo.
  - c) Los abancalamientos, sorribas y otro tipo de preparación del terreno para su uso agrícola.
  - d) Las infraestructuras de transporte y depósito hidráulico vinculado al uso agrícola, tales como estanques, maretas, balsas y otros depósitos, acequias, canales, cantoneras, redes de riego, pozos, galerías y otras estructuras afines.
  - e) Los invernaderos, cortavientos, emparrados, espalderas y afines.
  - f) Las campañas fitosanitarias.
  - g) El compostaje y manejo de residuos agrícolas.

- h) El vivero.
  - i) El acopio de suelo destinado a cultivos.
3. La superficie para nuevas explotaciones agrícolas no podrá ser nunca inferior a 2.000 m<sup>2</sup> de suelo agrícola útil, excepto en los casos destinados a la rehabilitación paisajística expresamente indicados en éstas Normas. A tales efectos, las solicitudes deberán contar con informe previo de la Consejería competente de Canarias y de los Servicios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria sobre su aptitud territorial, dentro de los márgenes previstos para las calificaciones territoriales por el TR-LOTCEC.
  4. Los nuevos proyectos de puesta en uso agrícola de terrenos superiores a las 5 hectáreas, o de 2,5 hectáreas cuando se sitúen en laderas con pendientes superiores al 15%, así como los planes de regadío, deberán contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
  5. Se considera prioritaria la preservación de las actuales superficies de cultivo activas en las categorías de Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y de Protección Agraria 1 (SRPA-1) Queda prohibida la transformación del uso en estas áreas sin una autorización de la Administración competente y, en todo caso, derivada de proyectos de interés general o de una actuación estratégica por parte de este P.G.O. incluida como ámbito de ordenación diferenciada, y justificada en la pérdida irreversible del valor productivo y paisajístico del conjunto de parcelas afectadas.
  6. Los cambios de cultivos tradicionales a cultivos de exportación, de especies tropicales, de tipo agroecológico o de uso intensivo deberán contar con la autorización de la Administración competente, previa presentación de una evaluación de impacto ambiental.
  7. Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, se consideran autorizadas y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las explotaciones agrícolas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.
  8. El vivero se considera un uso agrícola específico destinado a la comercialización inmediata de los productos cultivados, al cual pueden incorporárseles umbráculos, invernaderos, cuartos de aperos, instalaciones hidráulicas, así como aquellos usos terciarios destinados al contacto con la clientela.
  9. Los umbráculos y pequeñas instalaciones de sombra o protección vinculadas al uso agrícola se permiten allí donde se autorice el uso agrícola siempre que dicha estructura no supere los 100 m<sup>2</sup>. No se consideran invernaderos los pequeños semilleros o umbráculos asociados a explotaciones agrícolas.
  10. Las nuevas roturaciones para cultivos intensivos en invernaderos o bajo cubierta sólo podrán ser posibles en las áreas zonificadas como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1); cuando superen las 3 hectáreas de superficie deberán contar con la aprobación de la Evaluación Básica de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
  11. Las nuevas roturaciones de suelo para cultivos preverán la utilización de especies adecuadas al grado de conservación de las condiciones edafológicas, prohibiéndose aquellos casos asociados a un desequilibrio entre ambos aspectos, y, en laderas, el uso de cultivos susceptible de generar procesos erosivos si no vienen acompañados de abancalamiento u otros sistemas de protección.

12. La construcción de bancales deberán cumplir, en todo caso, con las siguientes condiciones:
  - a) En ningún caso, se realizarán en laderas con pendientes superiores al 40%, ni inferiores al 5%.
  - b) Su perfil no sobrepasará el existente en las laderas y su altura no será superior a los dos metros.
  - c) Su revestimiento exterior deberá ser con piedra natural, propia de las condiciones geológicas de su entorno, aunque podrán contenerse con núcleo de hormigón o en piedra seca.
  - d) El entorno inmediato a los muros, siempre que no se utilice para otros cultivos, deberá revegetarse con especies botánicas propias del área, especialmente en lo que se refiere a las de porte arbustivo y arbóreo.
13. Todas aquellas campañas de tratamientos fitosanitarios a partir de 50 hectáreas, cuando se lleven a cabo con productos con toxicidad de tipo C para fauna terrestre o acuícola, según la legislación vigente, o muy tóxicos según su peligrosidad para las personas, deberán contar con la aprobación de la Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.
14. Las instalaciones o edificaciones vinculadas a la actividad agrícola sin rango de industrial deberán coincidir con las siguientes condiciones:
  - a) Sólo se permitirá este tipo de construcciones en aquellas categorías en los que tengan cabida las actividades a las que estén vinculadas, debiendo mantener en todo momento unas condiciones arquitectónicas adecuadas al medio rural en que se insertan, así como unas condiciones de integridad y ornato paisajístico también adecuadas, a excepción de las de nueva creación que sólo serán autorizadas en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2).
  - b) Sin perjuicio de lo expresado para los usos prohibidos, no se autoriza el cambio de uso de este tipo de edificaciones a otros de funcionalidad distinta, especialmente los residenciales, sin previa solicitud de licencia para dichos usos.
  - c) Se permiten las casetas de almacenamiento de aperos de labranza, de riego y otras edificaciones de servicio asociadas a explotaciones agrícolas en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y en suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) en toda parcela con explotación agrícola autorizada. Deberán coincidir con las siguientes condiciones:
    - No podrán instalarse en parcelas inferiores a los 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Su superficie no superará los 10 m<sup>2</sup>, excepto las edificaciones terciarias, que podrán alcanzar los 25 m<sup>2</sup>.
    - Se separarán 4 m. de los linderos, debiendo evitarse el agrupamiento.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3 m. y la máxima total de 4 m.
    - La tipología arquitectónica deberá adaptarse al modelo tradicional de edificación rural canaria, o bien utilizar el muro de piedra seca, no pudiendo, en ningún caso, usarse revestimiento y cubierta con materiales metálicos, aluminicos ni otros reflectantes, así como tonalidades llamativas.

- La cubierta podrá ser inclinada, con un máximo de 30° de pendiente y, en todo caso realizada mediante teja, con tonos ocres o similares.
  - Las restantes paredes se tratarán en tonos ocres, o bien se cubrirán con aplacados de piedra basáltica o fonolítica, pudiendo combinarse ambas alternativas.
- d) Los invernaderos o estructuras de protección de cultivos, sólo podrán desarrollarse en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1), salvo los umbráculos y pequeñas instalaciones de sombra o protección vinculadas al uso agrícola, que se permitirán allí donde se autorice el uso agrícola y siempre que dicha estructura no supere los 100m<sup>2</sup>. Excepcionalmente, podrá prohibirse su autorización por parte de la administración competente, mediante informe justificativo de su incidencia medioambiental en ámbito de especial fragilidad visual o paisajística. Deberán coincidir con las siguientes condiciones:
- Su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 80% de la parcela, no permitiéndose cuando ésta tenga una superficie inferior a los 3.000 m<sup>2</sup>. No se entiende dentro de este concepto los umbráculos y pequeñas instalaciones de sombra o protección vinculadas al uso agrícola.
  - Cumplirán una separación a linderos mínima de 5 m, a excepción de los linderos que den a escarpes y atalayas de alta exposición paisajística que deberán coincidir con una separación mínima de 25 m.
  - Deberán construirse con materiales traslúcidos, tonos concordantes con el entorno y con estructura fácilmente desmontable.
  - El propietario deberá comprometerse por escrito a retirar toda la estructura tras su deterioro o abandono del uso agrícola.
  - Deberán cumplirse unas condiciones adecuadas de salubridad y respiración, así como de ornato paisajístico con respecto al exterior.
  - Excepcionalmente, podrá prohibirse su autorización por parte de la administración competente, mediante informe justificativo de su incidencia medioambiental en ámbito de especial fragilidad visual o paisajística.
  - Su altura máxima no podrá sobrepasar los 5 m., salvo en los cultivos de plataneras que por las características de éstos podrá alcanzar hasta 10 m.
  - Los cortavientos y afines deberán estar asociados a un uso agrícola principal, debiendo realizarse con materiales vegetales y tener una altura máxima de 10 m., salvo el arbolado utilizado en el mismo. Si no se realizase con materiales vegetales o fuese complementario al uso agrícola, se concebirán como cerramientos y regularse en las Condiciones Específicas para dicho uso en las Normas.
- e) Quedando permitidas las bodegas y lagares no industriales ya existentes, sólo podrá construirse las de nueva implantación en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1), Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) o Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3), pudiendo en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) instalarse en edificaciones ya existentes, con las determinaciones establecidas en la Norma específica de cada suelo. Deberán coincidir con las siguientes condiciones:
- Su superficie será de un máximo de 250 m<sup>2</sup> y la parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>, salvo las preexistentes que no podrán aumentar la edificabilidad actual si fuese de igual o superior superficie

- Las de nueva implantación tendrán una separación a linderos mínima de 10 m.
- Podrán instalarse este uso en edificaciones ya existentes, siempre que su acondicionamiento no suponga la ampliación de la superficie construida en más de un 25% y, en todo caso, la indicada en el apartado a) de este mismo punto. En caso de afección a edificaciones catalogadas por su interés arquitectónico o etnográfico, se deberán cumplir las correspondientes condiciones específicas indicadas en las presentes Normas Urbanísticas.
- La altura máxima no superará los 4 m., a partir de los cuales tendrán consideración de edificación industrial.
- En cualquiera de los casos, la construcción resultante deberá presentar una tipología arquitectónica tradicional, incluyendo una estricta integración en el entorno, la cubierta inclinada y atejada, tratamiento de fachada y paredes exento de tonalidades y materiales impactantes así como el resto de las determinaciones compositiva generales para la edificación en suelo rústico.
- En caso de afección a edificaciones catalogadas por su interés arquitectónico o etnográfico, se deberán cumplir las correspondientes condiciones específicas indicadas en el Catálogo Municipal de Protección.

#### Artículo 6.1.6 Condiciones específicas para los usos y edificaciones ganaderas

1. Se entienden como usos ganaderos, los siguientes:
  - a) Explotaciones ganaderas asociadas a la estabulación o concentración de especies ganaderas comunes (avícolas, caprinas, vacunas, equinas, porcinas).
  - b) Explotaciones ganaderas asociadas a la instalación de colmenas.
  - c) Explotaciones ganaderas dedicadas al adiestramiento de animales de compañía, tales como perros, gatos y pájaros, así como los centros zoológicos, atendiendo en todo caso a las determinaciones de la legislación vigente en materia de fauna.
  - d) El pastoreo asociado a explotaciones ganaderas autorizadas.
  - e) Instalaciones de corrales, rediles y otros cierres afines asociadas a los usos ganaderos.
  - f) Uso ganadero de pequeño tamaño y complementario a las explotaciones agrícolas.
2. Sin perjuicio de las especificidades de cada categoría y de la legislación vigente de ámbito supramunicipal, se permiten los nuevos aprovechamientos ganaderos autorizados por la administración competente en los Suelos Rústicos de Protección Agraria 2 (SRPA-2).
3. En los ámbitos de Suelos Rústicos de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), se entenderán autorizables las actuaciones de rehabilitación y de regularización de las instalaciones ganaderas existentes desde antes del año 2000 y el nuevo uso ganadero de pequeño tamaño.
4. En Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) se podrá autorizar el pastoreo, siempre que se no se produzcan situaciones de insostenibilidad para los valores naturales existentes.
5. Pueden incluirse en las explotaciones ganaderas aquellas especies consideradas como clásicas, tales como vacuno, porcino, caprino, bovino, ovino, conejos, caballos y aves. Del

mismo modo, se incluyen los usos ganaderos de pequeño tamaño complementarios a las explotaciones agrícolas.

6. Se consideran usos ganaderos de pequeño tamaño aquellas que tengan como máximo un tamaño no superior a las 50 cabezas de ganado avícola, 25 de ganado caprino, 10 de ganado porcino y 5 de ganado vacuno o equino, sólo pudiendo existir una única explotación por parcela, aunque se puede dar en coexistencia con usos agrícolas o residenciales dentro de la misma propiedad allí donde se permitan estos usos.
7. Las explotaciones ganaderas nunca tendrán el alcance, el número de cabezas y la superficie ocupada susceptible de concebirse como una actividad industrial agroalimentaria, circunstancia que se produciría cuando la superficie construida de la explotación fuese superior a los 750 m<sup>2</sup> en cada planta.
8. En ningún caso se abrirán nuevas vías de pastoreo en el territorio municipal distintas a las tradicionales, pudiendo la Administración competente en materia medioambiental interrumpir temporal o indefinidamente el pastoreo en las zonas autorizadas, si así lo requiriese la conservación y/o regeneración de los ecosistemas afectados.
9. La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación del titular de garantizar un óptimo estado de conservación de los animales e instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, con especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.
10. Todo proyecto de introducción o liberación de especies animales no autóctonas, así como de construcción o habilitación de centros faunísticos, deberá contar con la evaluación del impacto ambiental regulada en la legislación sectorial vigente.
11. Las edificaciones e instalaciones asociadas al uso ganadero incluye los establos, alpendres, cochineros, corrales, granjas, guirreras y similares, así como las instalaciones complementarias a este uso, tales como cuartos de parto, cría y pernocta, cuartos de ordeño, guarderías de animales domésticos, almacenes y otras de análogas características.
  - a) Cuando no constituyese una edificación vinculada a un uso ganadero de pequeño tamaño dentro de explotaciones agrícolas, la parcela mínima o unidad apta para la edificación para su autorización en ningún caso podrá ser inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) La superficie máxima edificada no podrá superar los 750 m<sup>2</sup> en cada planta, cuando afecten a ámbitos de Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2), considerándose edificaciones industriales las de superior superficie.
  - c) Las que en otras categorías sean pequeñas construcciones complementarias al uso agrícola principal y utilizadas para la guarda de ganado, no podrán superar los 40 m<sup>2</sup>.
  - d) En ningún caso podrán superar los 3,5 m. de altura en cualquier parte de la edificación, excepto las destinadas a explotaciones avícolas y porcinas que, dado sus características funcionales específicas podrán alcanzar los 7 m. en dos plantas.
  - e) Se separarán un mínimo de 3 m. de los linderos de la finca. En todo caso, para las de nueva implantación, su separación a ámbitos de uso residencial en Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), no será inferior a los 300 m. excepto los usos ganaderos de pequeño tamaño. En las cercanías a carreteras, la distancia mínima de separación tomada desde el borde de la vía ha de ser de 20 m.
  - f) Su tipología arquitectónica se atenderá a lo indicado en las Normas para edificaciones en suelo rústico excluyéndose en todo caso la de nave, y su tratamiento de fachada, paredes y cubiertas cumplirá las condiciones específicas para las casetas de

almacenamiento de aperos de labranza, de riego y edificaciones terciarias asociadas al uso agrícola, a excepción de lo referido a huecos, ventanas y puertas que se atenderán a las requeridas para la correcta ventilación y respiración del uso. No se permitirá el uso de chamizos, planchas y materiales afines propios del aspecto marginal de una construcción.

12. Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, se consideran autorizadas y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las instalaciones ganaderas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.
13. Los corrales o zonas de pasto del ganado podrán presentar una zona de sombra cubierta con materiales vegetales de un máximo de 500 m<sup>2</sup>, cuando la explotación no incluyese una edificación propiamente dicha, así como una superficie máxima útil de 2.500 m<sup>2</sup>, respetando sus cierres las condiciones específicas referidas a dicho uso en suelo rústico, a excepción de los vinculados al ganado vacuno y equino que podrán tener una base maciza revestida de piedra natural de hasta 1,5 m. de altura, y sobre ésta un vallado de red metálica o estacas de madera de hasta 1,5 m. Asimismo, se le deberá adosar una pantalla de protección vegetal de un árbol por cada 12 m.
14. Los proyectos de nueva planta o de rehabilitación y modernización de usos ganaderos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidos a cauces ni caminos.
15. Será obligado su derribo si se produjese el abandono efectivo, o su reutilización para otros usos autorizados, siendo los gastos por cuenta del propietario.
16. Será necesaria la concesión de la correspondiente autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería del Gobierno de Canarias y licencia municipal para su ejecución, a la vista del proyecto y estudios de viabilidad correspondientes.
17. Las colmenas o criaderos de abejas reinas sólo podrán establecerse en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) o 2 (SRPA-2) y en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), excepto las instalaciones de uso doméstico que podrán desarrollarse en todas las categorías anteriores, excepto en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR); así como en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 y 2 (SRPP-1 y SRPP-2), siempre que no estuviesen prohibidas por el planeamiento territorial supramunicipal. No podrán ubicarse en el ámbito de La Isleta por las condiciones medioambientales específicas y por no existir una tradición agropecuaria en la zona. Deberán coincidir con las siguientes condiciones, salvo indicación distinta en las distintas categorías compatibles:
  - a) Las instalaciones de tipo doméstico no podrán superar las 5 colmenas en la misma parcela o titularidad, sumándose las estructuras emplazadas en distintos puntos de un mismo ámbito, ni existir otras explotaciones en un radio de 1 Km.
  - b) Las de mayor número se considerarán explotaciones apícolas con finalidad comercial o manufacturera, pudiendo incluir un máximo de 50 colmenas en la misma explotación y no existir otra en un radio de 1 Km. En cualquier caso, requerirán la autorización de la Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno de Canarias, previa a la solicitud de autorización municipal o de Calificación Territorial.
  - c) Se separarán a una distancia mínima de 200 m. respecto a un ámbito de Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural y 300 m. de una carretera de interés regional o insular.

- d) Cada estructura podrá tener una anchura máxima de 0,5 m. y una altura máxima de 1,5 m., incluyendo sus patas o soporte. Asimismo, su tratamiento será con tono blanco u ocre.
18. Su implantación y funcionamiento no podrá venir acompañada de la apertura de una nueva vía, pista o camino, debiéndose aprovechar las existentes.
19. Las edificaciones asociadas en las explotaciones apícolas se regularán conforme a las condiciones generales de edificaciones en suelo rústico y las específicas vinculadas a los cuartos de aperos o uso ganadero.

### Artículo 6.1.7 Condiciones específicas para la caza y la pesca

1. Sin perjuicio de lo autorizado en el planeamiento territorial de espacios protegidos, podrán autorizarse estas actividades en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP-1, SRPP-2, SRPP-3) y de Protección Agraria (SRPA-1, SRPA-2, SRPA-3), siempre y cuando las áreas se encuentren incluidas en alguno de los tipos permisibles regulados en la legislación vigente.
2. La pesca podrá realizarse en todo el suelo rústico a borde del litoral con las artes, especies y métodos que establezca la legislación vigente, siempre y cuando no suponga peligro alguno para la integridad de las personas, no se alteren irreversiblemente los ecosistemas ni exista reglamento o planeamiento municipal alguno que excluya dicha posibilidad.
3. Sin perjuicio de lo autorizado en el planeamiento territorial de espacios protegidos, se podrán autorizar la acuicultura en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1, SRPA-2 y SRPA-3), atendiendo a las siguientes condiciones específicas:
  - a) Incluirán instalaciones de cultivo de organismos en tanques de diámetro y profundidad variable, con recirculación del agua.
  - b) En tanto requieren de estructuras de toma y posesión de aguas análogas o depuradoras y potabilizadoras, será de obligado cumplimiento la normativa vigente para este tipo de instalaciones.
  - c) Incluirán técnicas de biofiltración que depuran parcial o totalmente las aguas a emitir.
  - d) La superficie de parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - e) La ocupación del conjunto de las instalaciones útiles y acceso no podrá superar el 25%, debiendo destinarse la restante superficie a espacios libres y actuaciones de plantación forestal que actúen de elemento integrador de las instalaciones en el entorno.
  - f) La edificación asociada a la recepción y gestión de la actividad no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> de superficie ni una planta de altura (4 m.), debiendo realizarse mediante tratamiento paisajístico de paredes en piedra natural en al menos un 50% de las mismas, excepto puertas y ventanas, tipología arquitectónica tradicional propia del entorno rústico municipal.
  - g) La restante superficie se destinará a las estructuras asociadas de tanques, tratamiento de aguas, accesos interiores, etc.
  - h) Para el cierre de las instalaciones se atenderá a las condiciones específicas de los mismos en este título.
  - i) Los demás parámetros, elementos y estructuras propias de estas instalaciones se regularán mediante la normativa específica vigente y el planeamiento territorial

supramunicipal, primando estas figuras en caso de contradicción con las condiciones de regulación anteriores.

### Artículo 6.1.8 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas

1. Se recogen como tal las instalaciones de transporte y depósito hidráulico vinculado al uso agropecuario, tales como estanques, maretas, balsas y otros depósitos, acequias, canales, cantoneras, redes de riego, pozos, galerías y otras estructuras afines. Aquellas instalaciones destinadas al abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, se regulan en el 6.1.12 sobre infraestructuras.
2. A excepción de los ya existentes, los nuevos estanques y otros depósitos vinculados al uso agropecuario. Deberán limitarse a los ámbitos de Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 3 (SRPA-3), en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Excepcionalmente, se admitirán asociados a usos agrícolas en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3).
3. A excepción de los ya existentes, los nuevos estanques y otros depósitos vinculados al uso agropecuario deberán coincidir con las siguientes condiciones:
  - a) Podrán tener un máximo de 2,5 m. de altura sobre la rasante exterior y abarcar su perímetro una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> cuando se vincula a una superficie agropecuaria útil de menos de 1.500 m<sup>2</sup>, y de hasta 1.000 m<sup>2</sup> cuando la superficie útil sea superior.
  - b) Las paredes exteriores deberán realizarse o cubrirse con empedrado u otros materiales naturales, excluyéndose el cemento u hormigón visto.
  - c) Deberán limitarse a los ámbitos de Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 3 (SRPA-3), en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
  - d) Excepcionalmente, se admitirán asociados a usos agrícolas en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), no pudiendo superar los 150 m<sup>2</sup> de superficie afectada.
4. Las nuevas maretas y balsas sólo podrán tener una finalidad de consumo agrícola y podrán desarrollarse en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria 3 (SRPA-3), en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) o en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), debiendo coincidir con las siguientes condiciones:
  - a) Se adecuarán las actuales estructuras existentes y, en caso de incluirse en el Catálogo Municipal de Protección, mantener su actual fisonomía.
  - b) Su volumen no podrá superar los 50.000 m<sup>3</sup>.
  - c) Su altura exterior los 7 m.
  - d) Su construcción evitará en todo momento la alteración de conjuntos geomorfológicos o ecológicos singulares. Se prohíbe su desarrollo dentro de ámbitos incluidos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.
5. Las nuevas acequias o redes de riego podrán llevarse a cabo en cualquiera de las categorías, excepto Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), debiendo limitarse a bordes de vías asfaltadas y pistas o a tramos con pendientes inferiores al 20% sin presencia de vegetación autóctona. Las paredes exteriores deberán cubrirse con empedrado u otro material natural.

6. A excepción de los ya existentes, los nuevos pozos sólo podrán emplazarse en ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 3 (SRPA-3) y, en el caso de adecuación o ampliación de los ya existentes, en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), a excepción de los que autorice el Consejo Insular de Aguas en el Dominio Público Hidráulico. En caso de incluirse en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Etnográfico, mantener su actual fisonomía. Deberán adecuarse a las siguientes condiciones:
  - a) La parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) La tipología arquitectónica deberá ser la tradicional ya empleada en el conjunto de los pozos no transformados del municipio, en lo que se refiere a altura y volumen, y una separación mínima a linderos de 5 m.
  - c) En caso de incluirse en el Catálogo Municipal de Protección, mantener su actual fisonomía.
7. Los nuevos depósitos de embalse o depósito, las infraestructuras de tratamiento de aguas residuales y las redes de distribución no vinculados a los usos agropecuarios autorizados deberán ser de promoción pública y previstos en este P.G.O. o, en su caso, en el planeamiento territorial supramunicipal vigente.
8. En cualquiera de los supuestos anteriores, se conservarán de modo estricto las formaciones vegetales y faunísticas autóctonas existentes y se adecuarán las alteraciones del sustrato resultante homogeneizándolo con el de su entorno en materiales y pendiente, debiéndose garantizar las condiciones de estabilidad y ornato.

#### Artículo 6.1.9 **Condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera**

1. Se incluyen en este apartado aquellos usos extractivos derivados de la explotación minera autorizada por el planeamiento territorial supramunicipal competente según el TR-LOTCEC, la extracción de tierras o áridos y la prospección de aguas.
2. Para estas explotaciones, salvo determinación contraria y vinculante en la legislación y el planeamiento supramunicipal en esta materia, será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería competente del Gobierno Autónomo de Canarias y del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, y el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el planeamiento territorial supramunicipal vigente. En cualquier caso, la extracción de material geológico, a excepción de la prospección no industrial de aguas, y el proyecto para su nueva autorización recogerá, sin perjuicio de los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial afectada, los siguientes capítulos:
  - a) Definición de los límites de la actividad, como mínimo a escala 1:1.000.
  - b) Definición de los plazos concretos e improrrogables de la actividad.
  - c) Definición de los materiales a extraer y los volúmenes máximos de extracción.
  - d) Definición de los métodos de explotación, así como de las infraestructuras, instalaciones, accesos, servicios, cartografiándose como mínimo a escala 1:1.000.
3. Para el otorgamiento municipal de la autorización, será necesaria la presentación del documento que acredite la aprobación de la Declaración de Impacto Ecológico, cuando se trate de canteras de extracción de tierras y áridos, las extracciones mineras a cielo abierto de materiales volcánicos con una producción prevista de entre 4.000 y 100.000 toneladas al año, así como las plantas de tratamiento de áridos, y de una Evaluación de Impacto

Ambiental, cuando dichas extracciones mineras de materiales volcánicos prevean una producción de más de 100.000 toneladas anuales, según lo dispuesto por la Ley 11/1990, de Prevención de Impacto Ecológico.

4. Asimismo, se aportará para dicha autorización una copia del correspondiente proyecto de impacto ambiental, que contendrá un plan de etapas incluyendo información planimétrica o de fotomontajes del estado previo y final del área, así como aquellas fases intermedias que se juzgasen oportunas.
5. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza de restitución de la superficie afectada a un estado lo más parecido posible a sus características originales una vez concluidos los trabajos, pudiendo estos trabajos llevar a cabo la habilitación de miradores o áreas de esparcimiento y observación de la naturaleza de superficie limitada, así como la regeneración y/o repoblación vegetal según las condiciones referidas en el apartado correspondiente. Los gastos ocasionados por dichos trabajos correrán a cargo del concesionario.
6. Todos aquellos residuos o vertidos mineros autorizados, se localizarán de modo que no se afecte negativamente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
7. En el caso de las edificaciones vinculadas a la actividad minera les serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado correspondiente a las condiciones para las edificaciones vinculadas a la producción industrial.
8. Sin perjuicio de las condiciones generales para las edificaciones en suelo rústico, no podrán construirse sin la autorización del preceptivo proyecto de explotación, en el que deberán estar recogidas.
9. Siendo obligatorio el revestimiento total de la edificación, no se permitirá el uso de colores y decoraciones que causen un impacto paisajístico y ecológico innecesario.
10. Sólo se permiten en las zonas previstas por el planeamiento territorial insular vigente.

#### **Artículo 6.1.10 Condiciones específicas para las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre**

1. Se consideran actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, todas aquellas de índole deportivo-natural, siempre y cuando se realicen en áreas y dotaciones habilitadas para el correspondiente fin, vinculadas a la educación ambiental, la observación paisajística y el descanso con posibilidad de realizar comidas en zonas habilitadas, y otras actividades afines.

En concreto, se establecen las siguientes:

- a) Excursionismo y senderismo, a pie, a caballo o en bicicleta.
- b) La acampada.
- c) El uso de áreas recreativas y otras instalaciones en la naturaleza con fines de ocio.
- d) El vuelo sin motor (ala delta, parapente, paracaidismo, globo, y afines).
- e) Las actividades acuáticas en tramos de costa en suelo rústico (baño, buceo, remo, submarinismo, vela, surf, windsurf y afines).

- f) Las actividades de promoción y educación ambiental y señalizaciones asociadas.
  - g) La actividad deportiva asociada a instalaciones o infraestructuras en suelo rústico (fútbol, balonmano, baloncesto y otros deportes de equipo, tenis, natación, golf, rallies, ciclismo, tiro, etc.).
  - h) El turismo rural.
2. Atendiendo a la regulación específica de cada categoría, se podrán realizar las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento al aire libre de índole deportivo natural en todo el suelo rústico, excepto en el identificado como de Protección Natural (SRPN), siempre y cuando se lleven a cabo con un número de personas que no comprometa la capacidad de carga de cada zona atendida, al igual que la gestión y ordenación de estas actividades a lo previsto en la legislación sectorial vigente y, en su caso, a la autorización de la administración competente, por razón de materia.
  3. Se limitará y, en su caso, se excluirá cualquier actividad en aquellas áreas y/o períodos temporales que sea incompatible con la conservación de sus valores naturales (períodos o zonas de nidificación de aves, áreas en recuperación florística y/o faunística autóctona...).
  4. La administración competente en cada materia o las ordenanzas municipales podrán limitar el número de personas que puedan practicar simultáneamente alguna/as de las actividades anteriores en ciertos ámbitos o períodos, atendiendo a lo indicado en el punto anterior o bien por motivos de seguridad o de capacidad de carga medioambiental del área.
  5. Dentro de los programas o actuaciones de promoción del turismo rural y del disfrute paisajístico, el Ayuntamiento o cualquier otra administración pública competente en materia medioambiental podrá autorizar la habilitación y promoción de senderos rurales, preferentemente mediante la adecuación de vías preexistentes para el tránsito a pie, bicicleta o caballo, atendiendo a los siguientes aspectos:
    - a) Se garantizará su mantenimiento posterior y control de deficiencias y de riesgos para la seguridad de las personas.
    - b) Su pavimentación, en caso de nuevas adecuaciones, se limitará al empedrado en lajas o cualquier otro material rocoso que permita su óptima integración. No podrá ejecutarse en alquitranado, cementado, azulejado o similares en los nuevos trazados.
    - c) Sin llegar a constituir o venir acompañado de anuncios publicitarios, se podrá señalar el inicio, final y puntos intermedios del sendero, a modo hitos indicativos y de aviso, paneles informativos de características del recorrido y de los valores medioambientales, patrimoniales y paisajísticos, utilizándose la madera noble y los tonos pocos llamativos.
    - d) Se procurará la complementación de las nuevas áreas recreativas, miradores, centros de interpretación y otras instalaciones afines al recorrido de estos senderos.
  6. El uso de transporte motorizado se realizará exclusivamente en las carreteras asfaltadas y pistas ya existentes. No se autorizará la apertura de nuevas vías ni el uso de vehículos que causen una elevada contaminación acústica (más de 65 dB) o atmosférica.
  7. En áreas de escasa pendiente podrán llevarse a cabo instalaciones o estructuras de apoyo a las distintas actividades por el período que duren éstas y que sean fácilmente desmontables, sin que, en ningún caso, supere su presencia las 24 horas ni causen impacto paisajístico.
  8. La generación de residuos supondrá su depósito en recipientes adecuados para su posterior inclusión en contenedores habilitados en las vías existentes. No se autorizará ningún tipo de vertidos, bien líquidos o sólidos.

9. Se consideran actividades e instalaciones autorizadas a aquellas adscritas a la gestión y seguridad del uso litorales y los servicios temporales de esparcimiento litoral en la playa de La Laja y restantes playas ubicadas en el suelo rústico municipal, siempre que fueran compatibles en su caso con el planeamiento territorial de espacios protegidos y la legislación sectorial en materia de costas. En todos los casos, atenderán a las siguientes condiciones específicas:
- a) Englobará el baño marítimo, el disfrute de las condiciones climáticas y aquellas actividades científicas, didáctico-ambientales, deportivas y recreativas autorizadas tanto por los servicios municipales competentes con arreglo a las normas específicas o por el planeamiento territorial de espacios protegidos, siempre que contasen con el título administrativo y autorización prevista en la ordenanza municipal específica.
  - b) Los servicios temporales referidos engloban las instalaciones desmontables de hamacas, sombrillas, kioscos y útiles necesarios para su almacenamiento.
  - c) El número de hamacas no podrá ser superior a una por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de playa seca, delimitándose por parte de la ordenanza municipal específica los sectores en los que puedan instalarse las hamacas y cuya superficie en conjunto no podrá superar la mitad de la superficie de playa seca.
  - d) Se establece una limitación para el número de hamacas en función de la superficie del sector. Esta limitación responde a una superficie de 2 m<sup>2</sup> por hamaca. Los sectores de hamacas y otras instalaciones de temporada deberán respetar un pasillo de 10 m. como mínimo en el inicio de la playa seca y en su línea de contacto con la playa húmeda del mismo modo y debido a la consideración de que la instalación de hamacas está al servicio del usuario, es por lo que deberá dejarse la superficie de arena expedita fuera de las horas habituales del uso de la playa. Se podrán habilitar superficies de almacenamiento dentro de la playa, que en ningún caso podrán ser habitables.
  - e) En lo referente al ocio en el mar no deberá existir más de un sólo sector por cada playa, en el que se concentrarán todos los elementos del ocio acuático. La ordenanza municipal específica delimitará el área en que queden depositados los mismos, siendo prioritario la selección de las inmediaciones de paseos y posibles locales situados para los mismos para dicho fin. La ordenanza correspondiente delimitará asimismo los carriles de uso para entradas y salidas, acotando las áreas marinas en los que queda permitida su utilización.
  - f) La instalación de kioscos se hará con construcciones desmontables, incluso en su fijación al suelo, de tal forma, que su retirada no suponga alteraciones en las arenas de las playas. La instalación de sillas y mesas al servicio de los kioscos se hará siempre sobre las plataformas de materiales apropiados, asegurando las condiciones de limpieza de la arena además de tener habilitados recipientes específicos para los depósitos de basuras y contando como mínimo con un aseo. La producción de electricidad necesaria podrá realizarse por medio de generadores, que se ubicarán en un espacio integrado a la instalación y aislados acústicamente.
  - g) La ordenanza municipal facilitará una distribución rotativa de las instalaciones temporales recogidas en el presente apartado con el fin de posibilitar la regeneración natural de las áreas afectadas.
10. Salvo determinación contraria regulada en el planeamiento territorial supramunicipal y en la legislación sectorial vigente, en especial la Orden de 31 de agosto de 1993, por la que se regulan las acampadas en los Espacios Naturales Protegidos, Montes Públicos y Montes de particulares, las acampadas se desarrollarán de modo específico a través de las siguientes condiciones:

- a) Podrán llevarse a cabo acampadas en aquellos ámbitos adecuados a tal fin y autorizados por la administración competente o determinados, en su caso, por alguna ordenanza municipal específica.
  - b) No se permitirán, salvo autorización expresa derivada de la legislación sectorial vigente, en los ámbitos de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Protección Paisajística 1 (SRPP-1), y aquella superficie regulada como Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) con pendientes superiores al 30%, sin que su desarrollo suponga en ningún caso la paralización de la actividad agropecuaria preexistente.
  - c) La autorización de casetas de acampada se concederá por un tiempo limitado, que se hará constar expresamente, y pasado el cual se procederá al desmonte de las tiendas o similares. No se permitirá su instalación permanente.
  - d) Se preverá la localización de contenedores de basuras y papeleras.
  - e) Se controlará especialmente la existencia y producción de fuego e instalaciones generadoras de calor, así como materiales de características inflamables a una distancia prudencial que evite la extensión del fuego a la vegetación y la generación de incendios (mínimo de 5 metros), mediante pantallas de protección (piedras), y debiendo el grupo estar provisto de un extintor.
  - f) Las edificaciones de zonas de acampada se acogerán a las siguientes condiciones:
    - No se podrá levantar ninguna construcción o edificación complementaria a las casetas, salvo que se reutilicen edificaciones tradicionales preexistentes.
    - La altura de las casetas será igual o inferior a 2,5 m. y la superficie no superará los 15 m<sup>2</sup>.
    - La zona de acampada en ningún momento superará las 50 casetas.
    - El proyecto correspondiente para su autorización contendrá la solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales y recogida de residuos, que, en ningún caso, podrán ser vertidos en zonas no autorizadas.
    - La actividad temporal que conlleve el disfrute de un máximo de 10 personas no deberán cumplir las condiciones anteriores, a excepción de lo referido a los residuos y basuras, no pudiendo venirse acompañada de ninguna edificación que no sean las tiendas de campaña.
    - El concepto de zona de acampada regulado en el presente artículo no incluye el camping (concentración de coches-caravana u otras tipologías afines), el cual no se permite en suelo rústico.
11. En Suelo Rústico, pueden autorizarse la adecuación o rehabilitación de edificaciones y ámbitos preexistentes para su destino a una oferta alojativa de turismo rural, de acuerdo a las determinaciones específicas para cada enclave que se justifican y exponen en el apartado 5.1.5. de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pomenorizada.
  12. En este sentido, la oferta de alojamiento de turismo rural se limita fundamentalmente a la figura de la “casa rural”, en tanto constituyen edificaciones de arquitectura tradicional, definida expresamente en las Normas de este Plan, de interés representativo del patrimonio inmueble y cultural del medio rural del municipio, normalmente aisladas y vinculadas en su origen a explotaciones agrícolas o ganaderas.

13. Se entienden recogidas en este concepto las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendres, cuartos de aperos y otras instalaciones afines, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e históricos de edificación tradicional regulados en las Normas.
14. Lo anterior no excluye la posibilidad de integrar la figura del “hotel rural”, de acuerdo a las condiciones que se regulan de manera sectorial y en este Plan.
15. Sin perjuicio de lo regulado en esta Norma del Plan, la edificación tradicional susceptible de integrarse en la oferta alojativa de turismo rural deberá tener una antigüedad anterior a 1950 y no se haya visto acompañada de obra nueva en más de un 25% de su superficie edificada ni de ampliaciones, reestructuraciones o construcciones anexas que hayan alterado la fisonomía tradicional valorada.
16. No se adscribe a la oferta alojativa de turismo rural las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.
17. La implantación y desarrollo de las distintas piezas de alojamiento rural presenta un objetivo imprescindible de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural de los inmuebles en el medio rural, de rehabilitación del paisaje periurbano y de regeneración de sus valores naturales; conformando por tanto la calidad ambiental del entorno un requisito fundamental a justificarse en los proyectos susceptibles de autorizarse.
18. Cada proyecto deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones ambientales específicas que se exponen en el apartado 4.1.4. de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pomenorizada, constituyendo la verificación de dicha justificación un factor directo de valoración y, en su caso, de autorización.
19. La oferta de alojamiento rural debe interactuar, al menos, con las determinaciones de rehabilitación y cualificación del paisaje periurbano del municipio, identificándose claramente la unidad ambiental y los valores intrínsecos del entorno rústico a los que se vincula cada pieza alojativa; sin perjuicio que la actividad del turista integre igualmente el disfrute de los espacios protegidos presente en el municipio y en los municipios anexas y en los que se entiende definida la modalidad de paisaje de medianías rurales del norte grancanario.
20. Esta integración paisajística y ambiental se entiende excluyente en todos los casos de la apertura de nuevas pistas y accesos rodados, de modo que la potencialidad de un inmueble para este uso estará condicionada por la disponibilidad de un acceso preexistente, susceptible de adecuarse en función de las condiciones específicas que para dicho uso se regule en la Norma del Plan.
21. El desarrollo funcional de estos elementos constructivos se entienden tanto como explotaciones económicas exclusivas dentro del medio rural en que se implanta, como usos complementarios de una parcela que por su superficie y desarrollo precedente permite la coexistencia con los usos agrícolas, ganaderos y residenciales.
22. La definición de la “casa rural” y, por tanto la adecuación urbanística de la misma, conlleva los siguientes condicionantes estructurales:
  - a) Cuando la casa rural con fines turísticos se considere de manera conjunta con otros usos, integrará un máximo de 8 habitaciones dobles y/o individuales y de 15 plazas, de modo que cada habitación doble deberá presentar al menor una superficie de 10 m<sup>2</sup> y una habitación individual se asociará a una superficie de al menos 6 m<sup>2</sup>.
  - b) Cuando la casa rural con fines turísticos se agrupe en inmuebles gestionados por varios propietarios, podrá asociarse a un máximo de 3 unidades alojativas; con una limitación de hasta 2 habitaciones dobles y/o individuales y de 5 plazas por cada unidad.

- c) Cuando la casa rural con fines turísticos constituya un uso exclusivo del inmueble, se podrá disponer de hasta un máximo de 6 plazas a repartir entre habitaciones dobles y/o individuales.
  - d) Sin perjuicio de las tipologías de gestión anteriores, cada inmueble y, en su caso, cada unidad alojativa deberá integrar una superficie mínima de 25 m<sup>2</sup> destinada a cocina, estancia-comedor y un baño (por cada 6 plazas), a los efectos de garantizar urbanísticamente unos servicios básicos en la pieza económica.
  - e) La ordenación pormenorizada de los mismos se entenderá integrada por las condiciones específicas que se justifican en el apartado 4.1.4. de la Memoria Justificativa de la Ordenación Pormenorizada.
23. La definición del “hotel rural” y, por tanto la adecuación urbanística de la misma, conlleva los siguientes condicionantes estructurales:

- a) El “hotel rural” integra aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas que se definieron para las casas rurales.
- b) Su implantación se emplazará en los ámbitos ordenados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural o de Asentamiento Agrícola.
- c) Tendrán un máximo de 20 habitaciones dobles y/o individuales, con una superficie de al menos 14 m<sup>2</sup> para las habitaciones dobles y 9 m<sup>2</sup> para las individuales.
- d) Tendrán una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> destinada a cocina, baños y estancia-comedores-bar, así como una zona de aparcamientos en un volumen de una plaza por cada habitación y otra por cada 100 m<sup>2</sup>. Si viniera acompañado de un restaurante, dicha zona se ampliará en 8 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie de éste último.

#### Artículo 6.1.11 Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos

1. A los efectos de su regulación, los vertidos de residuos sólidos se dividen en:
  - a) Vertidos de tierras y escombros.
  - b) Vertidos de chatarras, cementerios de coches y materiales de similar naturaleza.
  - c) Vertidos orgánicos o en vertidos industriales, hospitalarios y de cadáveres de animales.
2. Los vertidos de tierra y escombros comprenden aquellos materiales procedentes de desmontes, vaciados, extracción de áridos y todos aquellos residuos de la construcción y edificación.
3. Su ubicación en suelo rústico será excepcional, atendiendo a la justificada inexistencia de áreas aptas con suficiente oferta en ámbito de suelo urbano. En ningún caso se podrán realizar vertidos en ámbitos protegidos por el planeamiento territorial regional o insular, en ámbito incluidos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental o el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico o Etnográfico ni en sus respectivos entornos circundantes de 200 metros.
4. Para su autorización, salvo determinación contraria y vinculante en la legislación y el planeamiento supramunicipal en esta materia, deberá recogerse las siguientes condiciones:
  - a) Corresponderán al Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria determinar las áreas alternativas al actual Vertedero de Salto del Negro o Com-

plejo Medioambiental, u otros ámbitos en que esta clase de residuos puedan verterse, atendiendo al Plan Insular de Residuos Sólidos de Gran Canaria, dentro de los cuales se seleccionarán aquellos suelos ya deteriorados por antiguas canteras, graveras o similares, o bien por taludes preexistentes y regularizados que faciliten su adecuación paisajística.

- b) Será preceptiva la presentación de los siguientes documentos y contenidos:
- La aprobación de la correspondiente Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, con los contenidos y trámites previstos por la Ley 11/1990, de Prevención de impacto Ecológico, incluyendo, como mínimo, un diseño de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas y otros modos de representación al uso.
  - Un estudio de escorrentías y vaguadas.
  - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento del arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
  - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
- c) El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir fianzas o cualquier tipo de garantías para asegurar la restitución del área, una vez abandonado o completado el vertido, en todo caso en respeto de la legislación sectorial vigente.
- d) Previo al inicio de la actividad, se realizará un estudio de cuencas visuales de tal manera que se logre ubicar el vertido allí donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible.
5. Independientemente de lo dispuesto por la normativa vigente, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) Los vertidos deberán venir acompañado de un programa de procesado y reciclaje continuado.
- b) Se procederá a realizar un recintado vegetal del área para ocultación de vistas, mediante un seto perimetral con especies arbóreas o arbustivas autóctonas, que por su altura y grado de cubierta cumplan con el objetivo propuesto.
- c) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no tendrán en ningún caso una pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, los cuales tendrán una altura máxima de 2 metros.
- d) No se autorizarán vertidos en laderas y fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces, o bien afectar a las escorrentías naturales. Tampoco se autorizarán en embalses ni otras infraestructuras hidráulicas, así como en aquellas zonas de interés agrícola, ganadero o para actividades de ocio y esparcimiento, incluida toda la franja costera.
6. Los vertidos urbanos de origen domiciliario, entendidos como aquellos vinculados al uso residencial, la industria ligera, los usos terciarios, dotacionales y turísticos, sólo podrán ser llevados a cabo en el Vertedero de Salto del Negro, y en el que en su sustitución se delimite, mediante el correspondiente planeamiento de detalle, una vez colmatado el mismo, promoviéndose en todo caso los métodos de recogida selectiva que mejoren su gestión.
7. Los residuos urbanos especiales, entendidos como aquellos materiales de difícil biodegradabilidad o reciclado, tales como elementos de maquinaria industrial, plásticos de invernadero, maquinaria u otros elementos empleados en la explotación primaria, pilas, acumuladores y baterías, lodos de depuradoras, animales muertos y análogos, sanitarios, industriales y



afines, sólo podrán ser llevados a cabo en el Vertedero de Salto del Negro, y en la que en su sustitución se delimite, mediante el correspondiente planeamiento de detalle, una vez colmatado el mismo o bien en los denominados “Puntos Limpios” atendiendo a la legislación sectorial vigente.

8. Los residuos sólidos derivados de la construcción y demolición a depositar en suelo rústico, entendidos como aquellos vinculados al proceso de construcción así como a la demolición de edificaciones, instalaciones y construcciones de cualquier índole, tanto procedentes de obras mayores como menores, o aquellos otros incluidos en este apartado en el Catálogo Europeo de Residuos (Decisión 2000/532/CE) o instrumento que lo sustituya, incluyendo los denominados “escombros” y otras materias inertes y los generados por la construcción de carreteras y otras infraestructuras públicas, requerirán para su autorización, sin perjuicio de lo indicado en el punto cuarto de este artículo, de los siguientes documentos o contenidos:
  - a) Determinación del volumen y clase de residuos a generar en la obra objeto del proyecto, tanto en la edificación y/o construcción como en las operaciones previas de demolición, movimiento de tierras, desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
  - b) Previsión de la reutilización de los residuos en algunas de las siguientes operaciones:
    - Relleno en obras de urbanización o asociadas a infraestructuras.
    - Relleno vinculado a la adecuación topográfica del terreno.
    - Utilización de materiales fértiles en adecuación de zonas verdes.
    - Cualquier otra actuación de integración paisajística del entorno de la obra que sugiera la reutilización de los materiales.
  - c) Previsión del volumen restante a verter en el ámbito a autorizar.
  - d) Documentación del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero del proyecto en el que se expresen las actuaciones anteriores, incluyendo los apartados derivados del coste de la gestión y tratamiento de estos residuos.
  - e) Copia o ejemplar de cualquier otra documentación exigida por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria o el Plan Insular de Residuos a tal efecto.
  - f) En caso de propiedad distinta al titular de la obra, autorización expresa para el vertido en dicha parcela.
9. El vertido o depósito de residuos sólidos derivados de la construcción y demolición en suelo rústico deberá contar con una autorización independiente a la de la obra generadora de los residuos o la indicación expresa en ésta del volumen y ámbito seleccionado, y se vinculará en todo caso a los siguientes supuestos:
  - a) Depósito en el Vertedero de Salto del Negro o el cual sustituya en su función o en “Puntos Limpios”, atendiendo a la gestión autorizada de la Ley 1/1999, de Residuos de Canarias.
  - b) Reutilización para la restauración paisajística de zonas extractivas autorizadas, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 2994/1982, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras.
  - c) Reutilización para la restauración paisajística y medioambiental de áreas degradadas del territorio municipal categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) y/o Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), atendiendo a las condiciones específicas para movimientos de tierras reguladas en estas Normas que requieran de este

tipo de materiales y siempre que no sea incompatible con el resto de las ordenanzas de edificación o desarrollo de los distintos usos en suelo rústico.

- d) Reutilización para el abanalamiento de terrenos para cultivos agrícolas autorizados en los ámbitos que admitan este tipo de nuevos usos, sin que se contradigan las condiciones específicas para movimientos de tierras reguladas en estas Normas.
10. Se evitará en lo posible el impacto visual negativo del vertedero, mediante el apantallamiento vegetal adecuado a la zona, especialmente, en la cuenca visual que afecta al trazado de la Circunvalación de Las Palmas.
  11. Se prohíbe cualquier vertido de residuos sólidos en zonas del suelo rústico no autorizadas para tal fin o incompatible con las condiciones anteriores.

### Artículo 6.1.12 Condiciones específicas para las infraestructuras

1. Las infraestructuras viarias y de acceso se regularán mediante las siguientes condiciones:
  - a) El sistema general básico de carreteras que en su recorrido afecte al suelo rústico recogerá las determinaciones que al respecto se hayan diseñado en la ordenación del Plan General Municipal de Ordenación.
  - b) No se permitirá la apertura de nuevas pistas y accesos a viviendas, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y de aquellos que se asocien a edificaciones, instalaciones y áreas de interés general y agrícolas que por sus características y localización deban afectar en su recorrido al suelo rústico, en cuyo caso los proyectos correspondientes deberán contener un estudio de las condiciones medioambientales preexistentes y la valoración de su incidencia sobre los distintos valores naturales, paisajísticos y patrimoniales.
  - c) Sin menoscabo de las competencias administrativas en esta materia y de la legislación vigente que puedan corresponder a otras administraciones públicas, no se permite la apertura de nuevas carreteras o el asfaltado de pistas y caminos agrícolas preexistentes sin la autorización del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y que se hayan previsto en el diseño estratégico de este P.G.O. o coincida con la ordenación del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
  - d) Las determinaciones previstas en el planeamiento territorial supramunicipal que entrase en vigor con posterioridad al presente P.G.O. y con carácter vinculante se consideran asumidas y autorizadas en este título en las condiciones definidas por dicho planeamiento. En los casos que no tuvieran carácter vinculante la administración municipal se reserva la potestad de inducir la adaptación de las actuaciones al modelo de ordenación y determinaciones de este Plan.
  - e) En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), sólo se permitirá los nuevos viarios, pistas o caminos con arreglo a la ordenación que para cada Asentamiento se ha diseñado y reflejado en el volumen 2 del Anexo VII de Asentamientos Rurales de este P.G.M.O, debiendo coincidir con el grafismo denominado “vía estructurante principal” o “vía estructurante interna.
  - f) En el supuesto de que el gráfico representativo de una “vía estructurante principal” coincida con la existencia de una carretera, o se encuentre prevista, su desarrollo implica que ésta deberá tener una anchura media de un mínimo de 5 m. y un máximo de 15 m. Dentro de los espacios descritos no será posible cualquier tipo de obra de edificación o cierre de parcela, debiendo mantenerse libre de ocupación.

- g) En el supuesto de que el gráfico representativo de una “vía estructurante interna” coincida con la existencia de una carretera o se encuentre prevista su desarrollo supone que ésta deberá tener una anchura media de un mínimo de 3 m. y un máximo de 10 m., medida desde el eje central de la carretera o pista existente o desde el eje central del gráfico reflejado en los planos de ordenación de los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Dentro de los espacios descritos no será posible cualquier tipo de obra de edificación o cierre de parcela, debiendo mantenerse libre de ocupación.
- h) Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de carreteras, se entienden permitida de modo general la explotación, conservación y mantenimiento de las infraestructuras viarias existentes en suelo rústico, excepto en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), permitiéndose la señalización con arreglo a la normativa de aplicación, siempre que ésta no suponga una incidencia paisajística importante ni afecten al desarrollo de las características medioambientales de la zona.
- i) Las pistas, caminos y otros accesos a usos agropecuarios, edificaciones preexistentes o actividades de disfrute del paisaje serán, en todos los casos, de tierra o empedrado natural no cementado, sin posibilidad de cualquier tipo de pavimentación o asfaltado, en cuyo caso pasarán a tener la consideración de viarios o carreteras. En el caso de las edificaciones de ocio y equipamiento y los usos agropecuarios regulados en estas Normas podrán tener la consideración de pista o acceso interno, aquellas que sean tratadas con pavimento en lajeado de piedra natural. En ningún caso, podrán tener una anchura superior a 3 m. y su vinculación a los usos agropecuarios deberá certificarse por parte de la Consejería de Agricultura y Ganadería u otras instituciones con competencias en la autorización de estas actividades.
- j) Los accesos preexistentes en el suelo rústico podrán venir acompañado de tratamiento de mejora y rehabilitación que optimicen las condiciones de acceso e integración ambiental de los recorridos, promoviendo el desarrollo de una red de senderos rurales como mecanismo de educación y disfrute del paisaje y el medio ambiente municipal. Dichas actuaciones podrán venir acompañados de la adecuación de miradores, incluyendo la habilitación de zonas de vistas y descanso, priorizándose el uso materiales naturales en las obras resultantes.
- k) Se consideran áreas adecuadas para albergar senderos y accesos al litoral aquellas por las cuales discurren los actuales recorridos peatonales en el suelo rústico, los tramos previstos a tal fin por el planeamiento de desarrollo y tramos colindantes a los arcones de la Autovía del Norte, allí donde no existiese alternativa de recorrido. Los referidos accesos, así como sus estructuras de protección y edificación complementaria autorizada deberán procurar su ejecución con materiales naturales, excepto en accesos preexistentes y sujetos a rehabilitación. Del mismo modo, las actuaciones preverán el uso de zonas para el tránsito de bicicletas e identificarán el sistema de recogida de basuras de modo integrado con el paisaje litoral.
2. Las infraestructuras de telecomunicación comunes se consideran autorizadas en el marco de la regulación establecida en el planeamiento territorial insular específico y, en los casos de aplicación, en la ordenanza municipal específica. Se determina como emplazamientos autorizados de acuerdo a sus respectivas determinaciones reguladas aquellos que se ordenen en el planeamiento territorial insular específico en la materia. No obstante y a falta de regulación expresamente remitida por parte del referido planeamiento supramunicipal específico, se podrán autorizar las infraestructuras e instalaciones de telecomunicación de manera temporal, cuando sea compatible con la zonificación terrestre del Plan Insular y de acuerdo a las siguientes determinaciones:
- a) Los proyectos que acompañen las solicitudes para la implantación de instalaciones deberán justificar la necesidad de dicha instalación en base a la imposibilidad de lograr la cobertura y calidad de servicio necesaria desde los emplazamientos en Suelo Urbano o

Urbanizable y se justificará e identificará el ámbito territorial en que se producen las deficiencias o desequilibrios en relación a los servicios tecnológicos a implantar.

- b) Dichos proyectos se acompañarán de un estudio comparativo de varias posibles alternativas de ubicación técnicamente viables para dar cobertura al ámbito deseado. De cada alternativa se definirán, entre otros aspectos, la altura de soporte necesaria y el tipo de soporte previsto. Se expondrán las razones técnicas, ambientales y de compatibilidad con el planeamiento que justifiquen la ubicación seleccionada.
- c) En caso de existencia de otras instalaciones preexistentes implantadas que pudieran ser válidas para los objetivos de cobertura buscados, se procurará aprovechar la misma ubicación con objeto de minimizar la dispersión territorial de estas infraestructuras en el territorio.
- d) Se excluirán los ámbitos integrados en el Catálogo Municipal de Protección, así como las edificaciones tradicionales o con tipologías arquitectónicas y constructivas de interés patrimonial.
- e) Se seleccionarán localizaciones que no generen impactos ambientales relevantes, buscando cuando sea técnicamente posible localizaciones en laderas de valles y barrancos y procurando con ello evitar las atalayas, divisorias de vertientes u otros elementos culminantes del relieve.
- f) Se dará preferencia a ubicaciones fácilmente accesibles y cercanas a las vías principales de las redes regional, insular y municipal, evitando accesos largos desde las vías principales.
- g) Su implantación no podrá venir acompañada de la apertura de nuevas pistas o vías de acceso rodado y evitará en todos los casos alteraciones significativas del sustrato natural del terreno y de la vegetación nativa existente.
- h) La estructura de soporte presentará una altura máxima de 15 m., de forma que se consiga la integración más adecuada con el entorno.
- i) Los equipos se localizarán en armarios o estructuras de intemperie. En caso de considerarse estrictamente necesarias y justificarse la inviabilidad técnica de la situación de intemperie, se podrán implantar casetas de servicio u otra obra civil asociadas a la infraestructura que tendrán las dimensiones mínimas técnicamente necesarias – tanto en superficie como en altura - en función de la envergadura de la instalación, sin que en ningún caso superen los 2,5 m. de altura y los 5 m<sup>2</sup> de superficie. En su caso, las casetas serán de obra y con una tipología arquitectónica propia del medio rural tradicional, procurando siempre su máximo mimetismo.
- j) En el abastecimiento de energía eléctrica no se admite el uso de tendido aéreo asociado, debiéndose justificar la no implantación de paneles solares u otros sistemas de energías alternativas en sustitución de la realización de obras en el terreno para la implantación del tendido subterráneo.
- k) Podrán autorizarse las instalaciones de cable asociadas a los servicios de telecomunicaciones, siempre que su trazado sea enterrado y no se alteren las condiciones geomorfológicas y de biodiversidad autóctona del entorno.
- l) En todos los casos, deberá atenderse a los mecanismos de regulación de máxima integración ambiental técnicamente posibles.
- m) Podrán emplazarse en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI-1, SRPI-2 y SRPI-3), como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA1) y, excepcionalmente y en caso de inexistencia de

alternativa viable, en Suelo Rústico de Asentamiento Rural y, sólo para las instalaciones en cable, en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 y 3 (SRPP-2 y SRPP-3).

3. Las infraestructuras energéticas asociadas a la energía eólica, solar u otras fuentes de energía renovable podrán autorizarse genéricamente en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 1 y 3 (SRPI-1 y SRPI-3), en los ámbitos asociados a explotaciones agrícolas y ganaderas y exclusivamente vinculados a la funcionalidad de las mismas en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 y 2 (SRPA- y SRPA-2), en las cubiertas planas de los edificios permitidos o permisibles en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2 (SRPI-2) y exclusivamente destinadas al abastecimiento energético del edificio permitido o permisible en las restantes categorías.

En caso de instalaciones sobre cubiertas planas de edificios serán autorizables cuando se ajusten a las siguientes determinaciones específicas:

- a) La ocupación de las instalaciones sobre la superficie total de las cubiertas planas de los edificios existentes o proyectados en la parcela no podrá superar el 75% en caso de inmuebles en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 1, 2 y 3 (SRPI-1, SRPI-2 y SRPI-3) y el 40% en los restantes supuestos.
- b) La altura de las estructuras de soporte y de los paneles solares no podrá superar la altura de coronación máxima de los edificios, no pudiendo contabilizarse en ésta las estructuras complementarias de cuarto o elementos menores sobre la cubierta.
- c) Se exceptuará de lo anterior los elementos verticales asociados al soporte de elementos de energía minieólica, cuya altura no podrá superar los 2 m. sobre la coronación máxima en inmuebles de hasta dos plantas y los 4 m. en inmuebles de mayor número de plantas.
- d) Vendrán acompañadas de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones, no siendo autorizable en caso de incidencia negativa del reflejo de los paneles solares o el funcionamiento del molino minieólico sobre el tránsito de población y tráfico rodado, de la biodiversidad y del paisaje emplazado a igual o superior cota que la instalación.

En caso de instalaciones sobre el terreno serán autorizables cuando se ajusten a las siguientes determinaciones específicas:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) La ocupación máxima de la superficie útil por las instalaciones asociadas y accesos interiores será de hasta un 50%, excepto en las que se implantan como complemento a usos principales en explotaciones agrícolas, que podrán alcanzar hasta un 10% de la superficie útil agraria. Se limitará en caso de la energía eólica a 2 molinos en parcelas o unidades apta inferiores a 10.000 m<sup>2</sup> y hasta 4 molinos en las de superior superficie.
- c) Vendrán acompañada de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones.
- d) La edificación asociada no podrá superar en ningún caso los 100 m<sup>2</sup> ni una altura de 4,5 m., debiendo aprovecharse, en su caso, las preexistentes en la parcela con su correspondiente rehabilitación y ampliación.
- e) La tipología arquitectónica será la propia del medio rural, incluyéndose el uso de piedra natural y madera en al menos un 50% de sus paredes.

4. A excepción de las áreas de aparcamiento complementarias a usos autorizados y de las marquesinas asociadas al transporte público, sólo se permitirán edificaciones vinculadas al tráfico rodado de nueva edificación en los ámbitos regulados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI-1, SRPI-2 y SRPI-3) o las ya existentes en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), siempre que no exista ninguna a una distancia inferior a 500 m.
5. Con relación a la implantación de estaciones de servicio en suelo rústico, se exigirá el correspondiente estudio de impacto ambiental en caso de requerimiento por parte de la legislación sectorial, así como la debida justificación por los departamentos de tráfico de la idoneidad de sus accesos y salidas. Del mismo modo, atenderán a las siguientes condiciones específicas:
  - a) Excepto las preexistentes, sólo se autorizarán en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI 1, SRPI-2 o SRPI-3).
  - b) Las edificaciones asociadas, que deberán presentar una tipología tradicional de entornos rústicos, se separarán al menos 4 m. al lindero de la parcela.
  - c) La ocupación superficial de las edificaciones no superarán el 20% de la parcela, así como los 200 m<sup>2</sup>. Cuando existieran edificaciones tradicionales en la parcela, podrá rehabilitarse las mismas, integrándolas en el conjunto de la estación de servicios como uso terciario complementario y manteniendo en su mayor parte dicha tipología.
  - d) El área de sombra no será superior a los 300 m<sup>2</sup>.
  - e) La altura máxima será de una planta o de 4,5 m.
  - f) La superficie de parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - g) No se autorizará cuando existiera una estación de servicios preexistente a una distancia inferior a 500m.
  - h) No podrán coexistir usos en la misma propiedad que no sea el de estación de servicios y, en su caso, pequeños usos comerciales asociados que se regulen específicamente en las condiciones para edificaciones industriales y comerciales en Suelo Rústico en estas Normas.
  - i) En el perímetro de borde que dé a entornos de interés paisajísticos tales como barrancos o vertientes, la estación de servicios deberá venir acompañada de unas condiciones y medidas de integración ambiental y calidad paisajística con tratamiento de revegetación con matorral y arbolado autóctonos en laderas y enclaves no útiles, restringiéndose los nuevos desmontes o taludes distintos a los ya generados con carácter precedente.
  - j) Los muros de contención que en su caso debieran ejecutarse serán revestidos en piedra natural y con altura máxima de 3 m., debiendo aterrarse en supuestos de mayor altura y ajardinarse las bermas resultantes.
6. Se podrán edificar marquesinas de protección al peatón en paradas de guaguas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Podrán autorizarse en todo tramo colindante a carreteras con tráfico asociado al transporte público, a excepción de las zonas afectadas por planeamiento territorial de espacios protegidos y en aquel otro ordenamiento jurídico de orden supramunicipal en el que no resulte compatible.
  - b) Su implantación no requerirá la generación de taludes o desmontes.

- c) Deberán estar construidas con materiales ligeros.
  - d) La altura máxima será de 3,5 m.
  - e) La dimensión frontal máxima será de 4,5 m.
7. Asociadas a los usos permitidos o permisibles, pueden autorizarse áreas de aparcamiento a cielo abierto orientadas exclusivamente a satisfacer las demandas del tráfico que se vincula a dicho uso, atendiendo a la presencia máxima de la población usuaria y empleada al mismo tiempo. En todo caso, atenderán a las siguientes condiciones:
- a) Si se ejecutan al aire libre, serán arbolados con la presencia de un árbol por cada 2 plazas, plantados con cierto porte (3 metros) y de la vegetación que corresponde al piso bioclimático de la zona.
  - b) Se podrá asfaltar sólo en la superficie destinada al tráfico rodado.
  - c) A excepción de los asociados a las dotaciones e instalaciones públicas, no podrán superar una superficie de 500 m<sup>2</sup>.
8. Igualmente, se recogen como infraestructuras hidráulicas las vinculadas al abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales aquellas instalaciones públicas destinadas a propiciar el desarrollo de estos servicios estratégicos en el municipio. Se regularán con las siguientes determinaciones específicas:
- a) Vendrán acompañada de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones.
  - b) La nueva edificación asociada estará estrictamente justificada de acuerdo al funcionamiento de la infraestructura no pudiendo superar una altura de 8 m. salvo en los elementos tecnológicos singulares a la instalación; debiendo aprovecharse, en su caso, las preexistentes en la parcela con su correspondiente rehabilitación y ampliación.
  - c) La tipología arquitectónica será la propia del medio rural, presentando la misma una adecuada integración paisajística con preferente revestimiento de materiales de piedra natural, enfoscado común y pintado no estridente y cubiertas inclinadas. Los elementos y estructuras asociadas a la infraestructura se construirán con los materiales adecuados a su funcionalidad y condiciones de seguridad, debiendo asociarse igualmente a las condiciones de mayor integración paisajística posible y al uso de materiales y revestimientos no reflectivos o estridentes.
  - d) La actuación resultante para su implantación deberá venir acompañada de unas condiciones de integración ambiental y de calidad paisajística de la pieza.
  - e) El borde perimetral deberá presentar un tratamiento destinado a la máxima integración ambiental, con posible implantación de mirador, paseo de borde, ajardinamiento arbolado y afines.
  - f) Los muros de contención que en su caso debieran ejecutarse serán revestidos en piedra natural y con altura máxima de 3 m., debiendo aterrarse en supuestos de mayor altura y ajardinarse las bermas resultantes.

### Artículo 6.1.13 Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial

1. Sólo se permitirán nuevas edificaciones residenciales en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), atendiendo a las Normas específicas.

2. Les serán de aplicación todas aquellas condiciones mínimas de habitabilidad que les sean de aplicación por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, o aquél que lo sustituya.
3. La ampliación de la superficie edificada nunca será superior a lo dispuesto en las Normas de Protección de este Plan sobre edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección y, en cualquier caso, el ritmo compositivo y la tipología constructiva de la edificación preexistente.
4. La construcción de estructuras asociadas al uso principal, en especial los garajes, se adaptarán al ritmo compositivo de ésta, sobre todo en fachadas, cubiertas, y paredes laterales y traseras, procurando su inclusión en el mismo cuerpo edificado y limitándose el cerramiento de puertas y ventanas al uso de madera noble y tonos similares a los del resto de los cierres del conjunto.
5. A excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), la superficie máxima edificada será de 150 m<sup>2</sup> en cada planta y la altura máxima permitida será de dos plantas y de 7 m. en cubierta plana y 9 m. en cubierta inclinada, a excepción de determinaciones distintas reguladas en el Catálogo de Edificaciones no Amparadas por Licencia.
6. Sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones específicas para los elementos y aspectos técnicos de las edificaciones e instalaciones, las cubiertas, tratamientos de fachadas y paredes exteriores en las edificaciones de nueva planta o a regularizar, deberán adaptarse a alguno de los modelos arquitectónicos de la vivienda tradicional isleña, especialmente en lo que se refiere a la cubierta atejada en toda o en parte importante de su estructura y el uso de colores y materiales no reflectantes e impactantes, sobre todo metales y aluminios evitando en todo caso la tipología de salón-vivienda.
7. En ningún caso, se permitirá la tipología de viviendas colectivas fuera de los asentamientos rurales.
8. En todos los casos, deberán tener fachadas vistas en todos los lados visibles de la edificación, adecuándose su estilo decorativo y arquitectónico a los de las viviendas tradicionales de Gran Canaria. Se eximirá de lo anterior, aquellos casos coincidentes con ordenanzas de obligado adosamiento de viviendas, en cuyos casos las paredes laterales podrán ser opacas, aunque tratadas de modo adecuado en su relación con el entorno paisajístico.
9. A los efectos de la preceptiva adecuación de la tipología constructiva a los modelos arquitectónicos de vivienda tradicional de Gran Canaria, se entenderán ajustadas a dicha tipología aquellas que cumplan las siguientes determinaciones específicas:
  - a) Se utilizará como referencia tipológica la casa terrera tradicional de una o dos plantas, pudiendo presentar cubierta inclinada, plana transitable o ambas en la misma edificación.
  - b) La planta baja podrá estar destinada a garaje, almacén o pequeño comercio de complemento al uso residencial, en una superficie conjunta de hasta un 40% de la superficie ocupada por la edificación en planta, debiendo destinarse el resto a uso residencial propiamente dicho. Las puertas del recinto destinado a garaje o almacén no podrá sobrepasar una altura y una anchura de 2,5 m. Si estos usos complementarios se emplazara en semisótano, la planta baja deberá destinarse exclusivamente a uso residencial.
  - c) No se permitirá el uso de material cerámico en las fachadas, debiendo limitarse su revestimiento a piedra natural o enfoscado-pintado con tonalidades no estridentes de blanco, tierra, marrones, amarillos o rojo-inglés.

- d) Las puertas, ventanas y otros huecos de fachadas se cerrarán en madera o aluminio con tonalidad en madera.
  - e) Las cubiertas inclinadas se cubrirán con teja o con pizarra.
  - f) En edificaciones con cubiertas planas transitables podrán existir cuartos de escalera, cuartos-lavaderos y, en su caso, cuartos de depósitos de agua situados de manera adosada y con un retranqueo de al menos 3 m. a cada fachada, una altura a cornisa de hasta 2,5 m. y una superficie de hasta 4 m<sup>2</sup> en cada uno de dichos elementos construidos. Cuando se ubicaran los depósitos sobre el cuarto de escalera o de lavadero, se cubrirá con muro de celosía, sumando una altura conjunta de hasta 3,5 m. y un retranqueo de al menos 5 m. respecto a cada fachada.
10. No se autorizará el uso de edificaciones prefabricadas en madera como tipología arquitectónica residencial en el suelo rústico, así como la generación de resultados formales homogéneos a partir de la previsión del uso residencial en varias parcelas conjuntas a modo de promociones urbanas.
  11. Su tramitación se corresponderá con lo previsto para las solicitudes de licencia de obras por la normativa específica.
  12. El uso residencial autorizado con arreglo a las presentes Normas podrá incluir elementos estructurales de ajardinamiento y estructuras sencillas de porches, que no conlleven su consideración de edificación, que propicien la cualificación ambiental y paisajística de la parcela.

#### Artículo 6.1.14 Condiciones para las edificaciones industriales y comerciales

1. En todos los casos, se deberán cumplir las condiciones vigentes por la legislación sectorial de nivel municipal o supramunicipal en materia de residuos sólidos y líquidos, así como de emisión de ruidos y productos gaseosos, manteniéndose en óptimas condiciones de ornato y adecuación paisajística en toda la superficie de la parcela o parcelas afectadas.
2. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen cuatro categorías de edificaciones industriales que se pueden establecer en suelo rústico.
  - a) Usos agroganaderos “industriales” y de agua de consumo público:
    - Incluye las instalaciones agropecuarias no recogidas en las determinaciones específicas que sobre los usos agrícolas y ganaderos o sobre los usos de industria y comercio en suelo rústico se regulan en la presente Norma, así como queserías, manufacturación de productos agropecuarios vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas anexas, almacenes de productos agropecuarios e instalaciones de tratamiento de agua para el consumo público.
    - A excepción de las ya regularizadas, sólo podrán ubicarse en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 2 (SRPA-2), estando a expensas de la correspondiente Norma que le sea de aplicación.
    - La superficie edificable será del 25% de la parcela, entendiéndose ésta por aquella parte del terreno que reúna las condiciones topográficas necesarias para instalar la actividad y la ocupada por los accesos.
    - Salvo indicación contraria en la categoría que la permita, la parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m<sup>2</sup>.

- A excepción de las ya regularizadas, su superficie edificada no superará los 1.000 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de una planta y 5 m.
- La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en linderos laterales y frontal.

b) Las instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores:

- Se definen pequeñas industrias y comercios menores, aquellas que recojan actividades no calificadas como “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, incluyendo la industria manufacturera en alguno de los grupos siguientes establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93): “industria de la alimentación, bebidas y tabaco”, “industria textil y de la confección” e “industria del cuero y calzado”, así como pequeños talleres de reparación de vehículos, carpinterías y de artesanía ya existentes.
- Tanto los existentes como los de nueva planta, sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) o en Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3), a excepción de los talleres de artesanía ya existentes y el uso comercial complementario a los usos existentes y autorizados en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), de Protección Agraria (SRPA-1) o de Asentamiento Agrícola (SRAA), por su vinculación a los procesos productivos del poblamiento histórico en el suelo rústico municipal.
- La superficie edificada nunca será superior a los 200 m<sup>2</sup>, excepto en el uso comercial complementario a usos autorizados que en ningún caso alcanzará los 100 m<sup>2</sup> ni el 30% de la superficie útil ocupada por el uso principal.
- La altura máxima será de una planta y 3,5 m.
- Aquellas que por su actividad alimentaria, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.
- Aquellos talleres artesanos existentes que por su actividad requieran del uso de hornos (alfarería, cerámica, etc.), éstos no tendrán una potencia superior de 20 Kw, en cuyo caso contrario sólo podrán instalarse como uso industrial de interés general en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3).
- Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.

### Artículo 6.1.15 Condiciones específicas para los movimientos de tierra

1. Se definen los movimientos de tierra como toda remoción, recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil, debiendo ser autorizado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en cualquiera de sus tipologías, materiales, superficie, cantidad y fines.
2. En ningún caso, podrán afectar a comunidades y especies vegetales, faunísticos y hábitats incluidos en los diferentes listados de protección y grado de amenaza calificado como “raro” o “en peligro de extinción” de la normativa sectorial vigente, así como cualesquiera otros recursos naturales y culturales protegidos por los diferentes documentos jurídicos o para los

que se constate una necesidad de justificación por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico o socioeconómico u otros que justifique el equipo técnico del mencionado Ayuntamiento.

3. Se permiten los movimientos de tierra en suelo rústico, sin perjuicio del régimen de usos de cada categoría, con destino a las siguientes actividades:
  - a) Aquellos movimientos motivados por la realización de canteras o minería autorizada, los cuales se sujetarán a las condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera.
  - b) Los movimientos destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agrícola. Ello, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones específicas para los usos agrícolas, en los que sólo se autorizarán en las zonas reguladas como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1), como Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), siempre que no se trate de laderas con pendientes superiores al 40%, así como en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y en los ámbitos permitidos por el planeamiento territorial de los espacios protegidos.
  - c) Los movimientos destinados a habilitar el terreno para la construcción de edificaciones o infraestructuras, quedando sujetos, en su caso, a las condiciones indicadas en las restantes condiciones de las presentes Normas.
4. En cualquier caso, se programará la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierra altera el régimen de escorrentía preexistente, de modo que no se ocasionen procesos erosivos no controlados.

#### Artículo 6.1.16 Condiciones específicas para los cierres de finca

1. Sólo se permitirán los cierres de fincas o propiedades en aquellas parcelas en suelo rústico, excepto en Asentamiento Rural (SRAR) y en actuaciones de interés general, que estén destinadas a usos agropecuarios, que por su actividad así lo justifica y que dichos cierres se encuentren permitidos por la legislación sectorial vigente. Deberán hacerse por medio de seto vivo, estacas, separadas entre si un mínimo de 1m. y/o alambradas, con una base de hormigón no superior a 0,50 m. Excepto el seto vivo, no podrán tener una altura que rebase los 2 m. sobre el nivel del terreno en cualquier parte del cierre. Se exceptuarán de lo anterior los cierres de corrales de uso exclusivamente vinculado al ganado vacuno y equino, que se regulan en el apartado correspondiente a estos usos o explotaciones.
2. En ámbitos de instalaciones de interés general y asentamientos rurales se permitirá ejecutar, al margen de los tipos de cierre indicados en el punto anterior, muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas, del modo siguiente:
  - a) No necesariamente debe ser coincidente con la parcela completa.
  - b) Si existiera una línea de cierre consolidada en las parcelas anexas a la objeto de construcción, el cierre de ésta se alineará a los colindantes.
  - c) Los cierres no se situarán a más de 15 m. de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
  - d) Tendrán una altura máxima de 1,5 m. sobre el terreno o cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería u hormigón revestido en piedra natural. Por encima de esa altura puede disponerse de verja metálica, y, en todos los casos, seto vivo. No se autoriza el uso de celosías de hormigón o cerámica.

- e) Podrán realizarse con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente con seto vivo, por lo que es preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar dicho seto dentro de ella y no transgredir otras parcelas o servidumbres, y sin que su revestimiento no cause impacto paisajístico en la elección de colores y materiales.
3. Salvo indicación contraria, los nuevos cierres, o los que estén en proceso de autorización o regularización, a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retiros que determina la legislación sectorial vigente de carreteras.
4. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, los cierres presentarán un recorrido paralelo o similar a los linderos de la parcela atendiendo a los retranqueos regulados al respecto en las presentes Normas.
5. Con el fin de preservar los elementos tradicionales de ocupación en suelo rústico, si existiese un muro realizado en piedra natural deberá respetarse el mismo, excepto que por circunstancias de seguridad viaria o de mantenimiento convenga situar el cierre en posiciones más retrasadas, en cuyo caso se asemejará tipológica y constructivamente a los anteriores.
6. La utilización de mampostería u hormigón revestido en piedra natural, podrá autorizarse igualmente en tramos de cierre general de una finca, que se realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.
7. En todas las vías públicas, la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.
8. Junto a los fondos de barranco deberán retirarse los cierres al menos tres metros de distancia al borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimientos de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

## Capítulo 6.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL, LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.

### Artículo 6.2.1 Actuaciones de interés general en suelo rústico

1. En el suelo rústico podrán autorizarse actuaciones de interés general y de relevancia territorial para actividades industriales singulares, recreativas, dotacionales y de equipamientos, ya sea por preexistencia y habilitación expresa de este Plan General de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en estas normas, en el planeamiento insular y territorial o en la legislación aplicable.
2. El presente Plan General de Ordenación establece las condiciones para las actuaciones de interés general, incorporando directamente las ya previstas al ser compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como equipamientos estructurantes, sistemas generales o actuaciones de dotación y equipamiento en Asentamientos Rurales.
3. Las actuaciones de interés general no previstas se desarrollarán mediante Proyectos de Actuación Territorial, salvo determinación contraria y vinculante de la legislación y el planeamiento supramunicipal.
4. Se entiende por actuaciones de interés general de tipo dotacional, equipamiento o de servicio, aquellas vinculadas a las actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida en el suelo rústico municipal, y pudiendo estar destinada a fines educativos, sanitarios, de servicios sociales, deportivos, culturales, religiosos, de espacio libre, de administración pública, servicio público, área de servicio de carreteras y aparcamiento.
5. Se entiende por actuaciones de interés general de carácter industrial aquellas que incluyen los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, por un lado, y las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia.

### Artículo 6.2.2 Condiciones para las actuaciones de dotación y equipamiento en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

1. En los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) la unidad apta para la edificación tendrá la superficie mínima especificada en los ámbitos de norma en que se emplaza. A tales efectos y comoquiera que dicha categoría integra la ordenación pormenorizada en la totalidad de las superficies afectadas, dichos usos se considerarán equipamientos estructurantes en suelo rústico.
2. La ocupación máxima en planta en ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, en el caso de las instalaciones educativas y sanitarias, no superará en ningún caso el 30% de la parcela ni podrá exceder los 4.000 m<sup>2</sup> en planta, incluido en este máximo las actuaciones de ampliación, rehabilitación o de nueva construcción.
3. En restantes usos religiosos, cultural-sociales y de servicios sociales, la superficie edificada no podrá superar los 500 m<sup>2</sup> en planta, así como el porcentaje sobre la parcela que se indique en la norma de afección en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
4. En el caso de las instalaciones asociadas a uso deportivo principal, no se podrá superar los 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida, ni superará un 15% de la parcela.
5. La altura máxima será de dos plantas (7,5 m. en cubierta plana y 10 m. en cubierta inclinada).



6. Para los restantes aspectos de regulación se atenderá a las determinaciones generales sobre las edificaciones en suelo rústico y a las de la norma de aplicación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
7. Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.
8. A excepción de los equipamientos de tipo cultural-social, servicios sociales y religioso que por la superficie de la parcela agoten la ocupación de la misma, las actuaciones de interés general deberán venir acompañada de un análisis y tratamiento de integración ambiental de la parcela mediante actuaciones de regeneración de valores naturales, rehabilitación de estructuras y construcciones de interés arquitectónico y etnográfico, zonas verdes arboladas con especies autóctonas, huertos ajardinados y afines; destinando a este fin los tramos de borde de contacto con otras categorías de suelo rústico y hacia vías de interés paisajístico.

### Artículo 6.2.3 Condiciones para los Equipamientos Estructurantes en suelo rústico

1. Son Equipamientos Estructurantes en suelo rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.
2. Los Equipamientos Estructurantes ordenados en suelo rústico son:

Cuadro 31. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO					
Ámbito de Equipamiento	Superficie ordenada (m <sup>2</sup> )	Uso preferente	Categoría	Código	Instrumento derivado
Tenoya	3.691	Funerario	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-01	Proyecto de ejecución
Tamaraceite	33.080	Educativo y deportivo	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-02	Plan Especial
Presa del Zardo	349.049	Recreativo ambiental	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-03	Proyecto de ejecución
Almatriche Alto	35.090	Educativo, deportivo, agrícola	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-04	Proyecto de ejecución
Lomo del Drago	32.348	Educativo	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-05	Proyecto de ejecución
Barranco Seco I	209.984	Deportivo y educativo	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-06	Proyecto de ejecución
Pico Viento. Sgrd. Corazón	35.017	Educativo	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-07	Proyecto de ejecución
Pambaso	34.899	Educativo, recreativo, terciario	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-08	Plan Especial. Reserva de suelo
Lomo de Las Mozas	15.576	Sociosanitario, agrícola	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-09	Plan Especial
Los Giles	13.100	Sociosanitario, agrícola	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-10	Proyecto de ejecución
Bco. Tamaraceite. M.Loís	174.131	Recreativo ambiental, deportivo, servicio público, agrícola	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-11	Proyecto de ejecución
El Toscón. Tráfico	14.000	Servicio público	SR. Infraestructuras y Equipamientos-2 SR. Protección Agraria 1	EESR-12	Proyecto de ejecución



Cuadro 31. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO					
Ámbito de Equipamiento	Superficie ordenada (m <sup>2</sup> )	Uso preferente	Categoría	Código	Instrumento derivado
El Lasso-San Juan de Dios	96.600	Sociosanitario	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-13	Proyecto de ejecución
Las Portadas	21.356	Educativo, recreativo ambiental, agrícola	SR. Protección Paisajística 2 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-14	Proyecto de ejecución
El Rincón	10.255	Recreativo ambiental, agrícola, terciario	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-15	Proyecto de ejecución
San Lázaro	4.232	Funerario, oficinas	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-16	Plan Especial
El Sabinal	40.136	Sociosanitario, educativo	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-17	Proyecto de ejecución
Barranco Seco II	135.807	Científico, servicios	SR. Protección Paisajística 3 SR. Infraestructuras y Equipamientos-2	EESR-18	Plan Especial

3. Pueden ser de iniciativa y titularidad públicas o privadas, con potencial aprovechamiento lucrativo.
4. Deben coincidir con entornos territoriales que, o bien carecen directamente de valores medioambientales, o las propiedades delimitadas incorporan parcialmente enclaves de interés relacionados con la biodiversidad o el relieve; en cuyo caso, la ordenación pormenorizada remitirá a su estricta conservación.
5. En aquellos casos justificados, se delimitarán ámbitos que emplazados en entornos de interés paisajístico reúnen las condiciones para albergar equipamientos orientados hacia la gestión y aprovechamiento de los valores medioambientales mediante usos o actividades recreativas al aire libre, educativo-ambientales y afines.
6. Se delimitarán específicamente los ámbitos definidos como tales y su ordenación pormenorizada se remite a las correspondientes Fichas de Ordenación Diferenciadas integradas en el Anexo de las Normas Urbanísticas del PGO.
7. Se delimitarán ámbitos que acojan actualmente instalaciones de equipamientos y dotaciones, especialmente de índole educativo o sanitario, cuyo funcionamiento presenta un carácter estructurante en la definición del modelo de ordenación del municipio, en orden a la dinámica social, cultural, de atención sanitaria, educativa, deportiva, etc. En los mismos se atenderán las potenciales necesidades de crecimiento y los aspectos derivados de demandas a corto plazo, reestructuración edificatoria o requerimientos normativos sectoriales.
8. Los crecimientos de instalaciones preexistentes y las de nueva planta se consideran con una tipología estrictamente adaptada al entorno rural del municipio, donde la altura edificatoria (hasta 2 plantas, salvo edificaciones existentes) y los porcentajes de ocupación edificatoria son limitadas (hasta un 30%, salvo determinadas excepciones).

#### Artículo 6.2.4 Condiciones para los Proyectos de Actuación Territorial

1. Los Proyectos de Actuación Territorial que se pretendan implantar en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:
  - a) Ajustarse a las determinaciones de directa aplicación establecidas por la legislación urbanística.

- b) Cumplir las determinaciones de las Directrices de Ordenación, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.
  - c) No podrán incluirse en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), Paisajística (SRPP), Cultural (SRPC) y Litoral (SRPL).
  - d) En la redacción y ordenación del ámbito se tenderá a buscar el exquisito equilibrio entre las cuestiones funcionales y las condiciones ambientales, preferentemente cuando éstas recogiesen entornos, elementos o estructuras de interés geomorfológico, ecológico o patrimonial-cultural. En el caso de conflicto entre ambos aspectos, prevalecerá el respeto a la integridad de dicho valores ambientales y sus entornos próximos.
2. En función del uso y características de la actuación a implantar, se consideran compatibles los siguientes proyectos:
- a) Los inmuebles que se adscriban a la categoría de equipamientos o dotaciones y que deban localizarse necesariamente en el exterior de áreas urbanas.
  - b) En las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, sólo los usos e instalaciones ordenados deberán presentar relación directa con los usos agrícolas o ganaderos, debiendo seleccionarse en caso de que fuese compatible con las condiciones de la parcela en los suelos de menor productividad agrológica.
  - c) Las instalaciones adscritas a los usos recreativos o educativos, que cumplan servicios dotacionales o de equipamiento, cuya superficie construida accesible por el público no sea mayor de mil metros cuadrados ni tenga una capacidad superior a quinientas personas, siempre que cumplan las condiciones del planeamiento insular.
  - d) Las instalaciones que alberguen proyectos de carácter ambiental no previstos en el Plan, tales como los usos de conservación ambiental, que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos y los de vigilancia ambiental, los usos científicos sobre los recursos naturales, centros de experimentación e investigación y los usos de educación ambiental, tales como aulas de la naturaleza, granjas-escuela y centros de visitantes.
  - e) Las instalaciones destinadas a actuaciones de interés general de carácter industrial.
3. Las actuaciones de interés general destinadas a los apartados a), b), c) y d) del punto anterior deberán atender a las siguientes condiciones:
- a) En todos los casos, las tipologías constructivas y la disposición de los usos atenderán a la estricta reducción de las incidencias ambientales y paisajísticas y al uso de materiales propios del entorno, sin perjuicio de la obligatoria selección de modelos propios de la arquitectura tradicional rural canaria.
  - b) Se acompañará de una estricta integración medioambiental, paisajística y arquitectónica con el entorno, haciéndose uso de formaciones forestales de densidad media-alta, tratamiento de paredes, tipología arquitectónica u otros mecanismos que faciliten dicho proceso.
  - c) La superficie de parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - d) La altura máxima será de dos plantas (7,5 m. en cubierta plana y 10 m en cubierta inclinada).

- e) Las construcciones presentarán retranqueos mínimos de 10 m. respecto a los linderos de la parcela, excepto el colindante a vías de gestión insular y regional, respecto a las que deberán separarse al menos 15 m.
  - f) La ocupación superficial en planta será de hasta un 30% de la parcela, debiendo presentar al menos un 25% de la misma un tratamiento de zona verde arbolada y de regeneración natural.
  - g) La superficie construida en planta no debe superar en ningún caso los 3.000 m<sup>2</sup>.
  - h) El tratamiento de fachada y paredes, así como carteles de identificación, en ningún caso, se verán acompañado del uso de materiales o colores estridentes, siendo preferente el revestimiento con piedra natural o el uso de colores ocres, así como el uso de la madera en las puertas y ventanas.
  - i) El proyecto deberá resolver el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, tendidos subterráneos, plazas de aparcamiento y acceso, pudiendo ser objeto de denegación de licencia si alguno de estos aspectos afectan de modo destacado a las condiciones medioambientales y culturales, bien locales o de las áreas de recorrido e influencia.
  - j) Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.
4. Las actuaciones de interés general con carácter industrial deberán atender a las siguientes condiciones:
- a) Las instalaciones y edificaciones para “industrias en general”:
    - Se define la “industria en general”, aquella que recoja actividades no calificadas como “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, en cualquiera de los grupos establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).
    - Se incluyen dentro de este apartado, los depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos y las instalaciones de reciclaje de estos materiales que, en función de la legislación sectorial vigente sean susceptibles de declararse de Interés General por la administración competente.
    - Sólo se podrán ubicar en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3), excepto las preexistentes en ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2 (SRPI-2), siempre y cuando se adapten a las condiciones específicas para este tipo de construcciones en suelo rústico, no resultando de aplicación, a este supuesto, el requisito de la superficie máxima construida y el de superficie mínima de una parcela en las que sólo se permitirá la rehabilitación arquitectónica y, en su caso, y cuando así se acredite, la ampliación de la edificación a fin de atender a sus necesidades, en un máximo de 25% de su superficie edificada actual.
    - La parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 10.000 m<sup>2</sup>.
    - Las parcelas registradas antes de la aprobación del presente Plan cuyas superficies sean inferiores a la de la parcela mínima o unidad apta para la edificación exigida podrán incluir una edificación, a excepción de las incluidas como “industria especial”, respetándose el resto de las condiciones específicas de la categoría y las de las edificaciones industriales en suelo rústico.
    - La superficie edificable será del 25%, entendiendo ésta por aquella parte del terreno que reúna las condiciones topográficas necesarias para instalar la actividad y la ocupada por los accesos.

- La altura máxima será de dos plantas y 8 m. en su totalidad, a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11m, medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
  - La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en todos los casos.
  - Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas frente al vallado con esta finalidad.
  - No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.
  - Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.
- b) Las instalaciones y edificaciones para “industria general” preexistentes, debiendo cumplir las siguientes condiciones de edificación:
- Las parcelas registradas antes de la aprobación del presente Plan cuyas superficies sean inferiores a la de la parcela mínima o unidad apta para la edificación exigida podrán incluir una edificación, a excepción de las incluidas como “industria especial”, respetándose el resto de las condiciones específicas de la categoría y las de las edificaciones industriales en suelo rústico.
  - La altura máxima será de dos plantas y 8 m. en su totalidad, a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11m., sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
  - La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en todos los casos.
  - Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas frente al vallado con esta finalidad.
  - No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.
  - Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.
- c) Las instalaciones y edificaciones para “industria especial”.
- Se define la “industria especial”, aquella que recoja actividades calificadas como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, por el vigente Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3), atendiéndose a su régimen de uso particular, así como a las condiciones establecidas en los artículos 66 y 67 del TR-LOTCEC.
- La parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 40.000 m<sup>2</sup>.
- La superficie edificable será de 2.500 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de dos plantas y 8 m., a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11m., medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.
- La separación a linderos será igual o superior a los 25 m. en todos los casos.
- Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose las superficies arboladas densas frente al vallado con esta finalidad.
- No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.
- Requerirá, en cualquier caso, la correspondiente autorización y licencia municipal y, en función de su localización y las características naturales del entorno, se podrá exigir un informe de incidencia ambiental con los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial vigente.



## Título 7 NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

1. Se regulan por este título las áreas de Norma Zonal expresamente categorizadas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).
2. Constituyen el Suelo Rústico de Asentamiento Rural aquellas áreas donde se localizan conjuntos edificatorios más o menos dispersos y de tamaño diverso, cuyo origen puede ser reciente y desvinculado de los usos del suelo de su entorno o estar vinculado históricamente a actividades agroganaderas y al paisaje rural tradicional, pero que han derivado tipológica y funcionalmente hacia núcleos de exclusivo carácter residencial y cuya capacidad de carga no justifica su clasificación como suelo urbano.
3. Se establecen las siguientes Normas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural:

- Norma Ra 1
- Norma Ra 2
- Norma Ra 3
- Norma Rb
- Norma DT
- Norma ZL

## Capítulo 7.1 NORMA Ra 1

### Artículo 7.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra Ra1 en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.1.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.1.4 Condiciones de posición y volumen

1. Una parcela sólo podrá ser apta para la edificación cuando presente una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, pudiendo edificarse las parcelas residuales de inferior tamaño y rehabilitarse o reestructurarse la edificación preexistente. Cuando la parcela ya estuviera edificada o contara con licencia de edificación o de obra antes de la aprobación definitiva del Plan podrá aplicarse una parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>.
2. Las edificaciones deberán tener un retranqueo lateral mínimo de 3 m., a excepción de aquellas parcelas que existiendo paredes medianeras en edificaciones colindantes convenga el adosado a ellas para mejorar la integración paisajística del conjunto edificado. Igualmente quedan exceptuadas del retranqueo trasero o a borde de Asentamiento Rural aquellas parcelas para las que la titularidad de la misma permita solucionar la construcción mediante fachada con vanos que ocupen al menos un 30% de la pared implicada a los efectos de evitar líneas de medianeras vistas y opacas.
3. El edificio o conjunto de construcciones podrán ocupar un 100% de la superficie de la parcela, respetándose en todo caso la alineación edificable, y no debiendo en ningún caso superar los 150 m<sup>2</sup> en cada planta, a excepción de las edificaciones no residenciales recogidas en estas Normas como usos agrícolas cuyas superficies se regularán de acuerdo a sus determinaciones específicas.
4. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio y computándose como planta, por lo cual no permitirá la superación de la altura edificatoria de 2 plantas en todos sus lados, excepto en las condiciones para semisótanos reguladas en el título relativo a suelo rústico de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
5. Siendo la superficie máxima de la edificación tal como establece el punto 3 de este artículo, aquellas parcelas mayores a este tamaño, cuyos propietarios no deseen segregadas, se completarán con zonas verdes en al menos el 60% del citado espacio no edificado, así como con áreas de esparcimiento privadas, rampas de acceso a garajes, o, en caso de ser una superficie de parcela apta, el uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño, debiendo tener fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones.
6. No se fija para esta Norma coeficiente de edificabilidad alguno.

## Artículo 7.1.5 Condiciones de uso

1. Se consideran como usos permitidos:
  - a) Viviendas adosadas y aisladas de tipología unifamiliar.
  - b) Actuaciones de interés general, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso concreto de las estaciones de servicio, sólo las existentes.
  - d) Edificaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - e) Instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores, incluidos los talleres de artesanía, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
2. Se consideran usos prohibidos, los restantes.

## Capítulo 7.2 NORMA Ra 2

### Artículo 7.2.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra Ra2 en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.2.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.2.4 Condiciones de posición y volumen

1. Una parcela sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, excepto en los casos excepcionales indicados en el título relativo al suelo rústico de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
2. La ocupación en planta del conjunto edificado de la parcela no podrá superar los 150 m<sup>2</sup>.
3. Las edificaciones deberán tener un retranqueo lateral mínimo de 3 m., a excepción de aquellas parcelas que existiendo paredes medianeras en edificaciones colindantes convenga el adosado a ellas para mejorar la integración paisajística del conjunto edificado. En frentes edificados en los que quedasen parcelas sin edificar, se eximirá el retranqueo lateral cuando el lindero de la parcela objeto de edificación presentará un lindero hacia la vía igual o inferior a 12 m. de longitud. Igualmente quedan exceptuadas del retranqueo trasero o a borde de Asentamiento Rural aquellas parcelas para las que la titularidad de la misma permita solucionar la construcción mediante fachada con vanos que ocupen al menos un 30% de la pared implicada a los efectos de evitar líneas de medianeras vistas y opacas.
4. Cuando colinde con edificación con medianera hacia su parcela, deberá adosarse a ésta, salvo cuando el frente de la parcela tenga una longitud superior a 50 m., siendo opcional dicho adosamiento.
5. Siendo la superficie máxima de la edificación tal como establece el punto 3 de este artículo, aquellas parcelas mayores a este tamaño, cuyos propietarios no deseen segregaras, se completarán con zonas verdes en al menos el 60% del citado espacio no edificado, así como con áreas de esparcimiento privadas, rampas de acceso a garajes, o, en caso de ser una superficie de parcela apta, el uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño, debiendo tener fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones.
6. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio y computándose como planta, por lo cual no permitirá la superación de la altura edificatoria de 2 plantas en todos sus lados, excepto en las condiciones para semisótanos reguladas en el título relativo al suelo rústico de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
7. No se fija para esta Norma coeficiente de edificabilidad alguno.

## Artículo 7.2.5 Condiciones de uso

1. Se consideran como usos permitidos:
  - a) Viviendas adosadas y aisladas de tipología unifamiliar.
  - b) Actuaciones de interés general, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso concreto de las estaciones de servicio, sólo las existentes.
  - d) Edificaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - e) Instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores, incluidos los talleres de artesanía, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
2. Se consideran usos prohibidos, los restantes.

## Capítulo 7.3 NORMA Ra 3

### Artículo 7.3.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra Ra3 en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.3.4 Condiciones de posición y volumen

1. Una parcela sólo podrá ser edificada por cualquier tipo de construcción cuando presente una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>.
2. Cuando la edificación fuese aislada presentará un retranqueo frontal mínimo de 3 m., respecto a un viario estructurante, y uno máximo de 15 m., así como presentar un retranqueo trasero mínimo de 4 m.
3. Las edificaciones deberán tener un retranqueo lateral mínimo de 3 m., a excepción de aquellas parcelas que existiendo paredes medianeras en edificaciones colindantes convenga el adosado a ellas para mejorar la integración paisajística del conjunto edificado. En frentes edificados en los que quedasen parcelas sin edificar, se eximirá el retranqueo lateral cuando el lindero de la parcela objeto de edificación presentará un lindero hacia la vía igual o inferior a 12 m. de longitud. Igualmente quedan exceptuadas del retranqueo trasero o a borde de Asentamiento Rural aquellas parcelas para las que la titularidad de la misma permita solucionar la construcción mediante fachada con vanos que ocupen al menos un 30% de la pared implicada a los efectos de evitar líneas de medianeras vistas y opacas.
4. Siendo la superficie máxima de la edificación tal como establece el punto 3 de este artículo, aquellas parcelas mayores a este tamaño, cuyos propietarios no deseen segregaras, se completarán con zonas verdes en al menos el 60% del citado espacio no edificado, así como con áreas de esparcimiento privadas, rampas de acceso a garajes, o, en caso de ser una superficie de parcela apta, el uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño, debiendo tener fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones.
5. El edificio o conjunto de construcciones de la parcela no podrá superar en ningún caso los 150 m<sup>2</sup>, en cada planta, en el caso del uso Residencial, mientras que para los restantes usos autorizados la superficie se regulará de acuerdo a las respectivas determinaciones específicas de estas Normas.
6. Se fija para esta Norma un coeficiente de edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
7. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio y computándose como planta, por lo cual no permitirá la superación de la altura edificatoria de 2 plantas en todos sus lados, excepto en las condiciones para semisótanos en Suelo Rústico regulados en estas Normas.

## Artículo 7.3.5 Condiciones de uso

1. Se consideran como usos característicos:
  - a) Viviendas adosadas y aisladas de tipología unifamiliar.
  - b) Actuaciones de interés general, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso concreto de las estaciones de servicio, sólo las existentes.
  - d) Edificaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - e) Instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores, incluidos los talleres de artesanía, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
2. Se consideran usos prohibidos, los restantes.

## Capítulo 7.4 NORMA Rb

### Artículo 7.4.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra Rb en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.4.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.4.4 Condiciones de posición y volumen

1. Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima dada, distinguiéndose en función de las siguientes Normas concretas y sin que en ningún caso supere una ocupación máxima de 150 m<sup>2</sup> en planta para los usos residenciales unifamiliares:
  - a) Norma Rb1: parcela mínima o unidad apta para la edificación de 500 m<sup>2</sup>.
  - b) Norma Rb2: parcela mínima o unidad apta para la edificación de 750 m<sup>2</sup>.
  - c) Norma Rb3: parcela mínima o unidad apta para la edificación de 1.000 m<sup>2</sup>.
  - d) Norma Rb4: parcela mínima o unidad apta para la edificación de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - e) Norma Rb5: parcela mínima o unidad apta para la edificación de 4.000 m<sup>2</sup>.
2. La edificación podrá ser adosada en los ámbitos de Norma Rb1, y exclusivamente aislada en el resto.
3. Deberá presentar un retranqueo frontal mínimo de 3 m. y uno máximo de 15 m., respecto a un viario estructurante, excepto cuando la edificación dé a una vía estructurante principal, que coincida con una carretera de titularidad supramunicipal la cual tendrá un retranqueo frontal mínimo de 12 m. y un máximo de 20 m. con respecto al borde de la vía. En todos los casos la edificación deberá presentar un retranqueo trasero mínimo de 3 m. Dicho retranqueo no se aplicará al muro de cierre, el cual podrá superponerse a la línea de inicio de la superficie edificable, excepto en líneas de cierre consolidados a un lado u otro en cuyo caso deberá respetarse las mismas. Esta excepción no se aplicará en la colindancia con carreteras de titularidad supramunicipal.
4. Las edificaciones deberán tener un retranqueo lateral de 3 m., a excepción de aquellas parcelas que existiendo paredes medianeras en edificaciones colindantes convenga el adosado a ellas para mejorar la integración paisajística del conjunto.
5. Las edificaciones que vayan a ubicarse en zonas afectadas por una Norma Rb5, deberán tener unos retranqueos mínimos laterales y traseros de 10 m.
6. Siendo la superficie máxima de la edificación tal como establece el punto 3 de este artículo, aquellas parcelas mayores a este tamaño, cuyos propietarios no deseen segregárselas, se

completarán con zonas verdes en al menos el 60% del citado espacio no edificado, así como con áreas de esparcimiento privadas, rampas de acceso a garajes, o, en caso de ser una superficie de parcela apta, el uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño, debiendo tener fachada en todos los lados no adosados a otras edificaciones.

7. Los garajes se considerarán usos incluidos dentro de la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio y computándose como planta, por lo cual no permitirá la superación de la altura edificatoria de 2 plantas en todos sus lados, excepto en las condiciones para semisótanos reguladas en el título relativo al suelo rústico de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
8. Se fijan los siguientes coeficientes de edificabilidad, según la Norma:
  - a) Norma Rb1: edificabilidad máxima de  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (máximo 30% de la parcela).
  - b) Norma Rb2: edificabilidad máxima de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (máximo 25% de la parcela).
  - c) Norma Rb3: edificabilidad máxima de  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (máximo 20% de la parcela).
  - d) Norma Rb4: edificabilidad máxima de  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (máximo 7,5% de la parcela).
  - e) Norma Rb5: edificabilidad máxima de  $0,075 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (máximo 3,75% de la parcela).
9. Para aquellas parcelas que por su unidad apta para la edificación tengan una superficie inferior a la regulada para las Normas Rb1 y Rb2 se ajustará la ocupación en planta requerida de manera proporcionalmente similar a la reducción de la citada superficie requerida, sin que en ningún caso se supere el 45% de la superficie real en la Norma Rb1 y un 40% en la Norma Rb2.

#### Artículo 7.4.5 Condiciones de uso

1. Se consideran como usos característicos:
  - a) Viviendas adosadas y aisladas de tipología unifamiliar.
  - b) Actuaciones de interés general, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso concreto de las estaciones de servicio, sólo las existentes.
  - d) Edificaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
  - e) Instalaciones y edificaciones para pequeñas industrias y comercios menores, incluidos los talleres de artesanía, atendiendo a lo regulado para dicho uso en estas Normas.
2. Se consideran usos prohibidos, los restantes.

## Capítulo 7.5 NORMA DT

### Artículo 7.5.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra DT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.5.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.5.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.5.4 Condiciones específicas

1. El suelo Dotacional constituye una norma restrictiva respecto a la autorización de usos específicos en las parcelas dentro de los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, siendo preferentes los usos de equipamiento vinculados al funcionamiento propio de estos núcleos y su entorno rústico, lo cual no descarta que puedan acogerse otros por su interés social y los equipamientos de promoción privada.
2. Las actuaciones en las áreas reguladas por esta Norma atenderán a lo establecido en el capítulo relativo al régimen específico para las parcelas de interés general de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
3. Su regulación no supone necesariamente el desarrollo de alguno de los sistemas de ejecución previstos en la legislación sectorial vigente ni la adquisición pública de los terrenos, constituyendo un mecanismo de promoción de su desarrollo dotacional por parte de los vecinos del núcleo afectado u otros agentes interesados, previo acuerdo con la propiedad del terreno.
4. Constituyen usos dotacionales aptos para su ubicación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes:
  - a) Educativo.
  - b) Sanitario, excepto hospitales.
  - c) Social y cultural.
  - d) Religioso.
  - e) Funerario.
  - f) Deportivo.
  - g) Ocio y esparcimiento vinculado al medio rural.
  - h) Plazas, parques, miradores.
5. Una vez instalado un uso dotacional específico, éste podrá ser transformado hacia otro de los indicados en el punto anterior.

6. En tanto no se desarrollen los usos dotacionales, la propiedad podrá llevar a cabo los siguientes usos, en su caso, previa autorización correspondiente:
  - a) Cierres de finca.
  - b) Mantenimiento, limpieza y, en su caso, rehabilitación de los terrenos de la parcela o de estructuras constructivas existentes en ellas.
  - c) Usos agropecuarios y edificaciones asociadas con materiales fácilmente desmontables, respetándose lo indicados en este título en materia de tipo de materiales e integración ambiental de las instalaciones.
  - d) Accesos no asfaltados ni cementados.

## Capítulo 7.6 NORMA ZL

### Artículo 7.6.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con la letra ZL en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 7.6.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en esta categoría de suelo rústico.

### Artículo 7.6.3 Aplicación

1. Son de aplicación todos los parámetros establecidos en esta Norma.

### Artículo 7.6.4 Condiciones específicas

1. La Zona Libre de Edificación constituye un instrumento de Norma dentro de las áreas de Suelo Rústico de Asentamiento Rural que atendiendo a las características medioambientales, paisajísticas o patrimoniales de los terrenos afectados o de su entorno requieran su preservación frente usos constructivos que alteren dicha función.
2. Su regulación no supone necesariamente el desarrollo de alguno de los sistemas de ejecución previstos en la legislación sectorial vigente ni la adquisición pública de los terrenos.
3. Los usos autorizables en estas áreas son:
  - a) Parques y miradores.
  - b) Usos de ocio y esparcimiento o socioculturales temporales que no impliquen edificación ni pavimentación ni cierre de finca.
  - c) Mantenimiento, limpieza y, en su caso, rehabilitación de los terrenos de la parcela o de estructuras constructivas existentes en ellas.
  - d) Usos agropecuarios, excepto edificaciones asociadas y cierres de finca.
  - e) Cierres de finca con altura máxima de 1m.
  - f) Estacionamiento de vehículos en terrenos con pendiente inferior al 6% y sin acompañamiento de construcciones asociadas u obras de adecuación del suelo a efectos de su allanado.
  - g) Acceso menor peatonal y/o rodado a las parcelas colindantes.



## Capítulo 8.1 DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 8.1.1 Definición

1. Las Áreas Diferenciadas constituyen una división urbanística del territorio establecida por el presente Plan General en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en alguno/s de los siguientes supuestos:
  - a) Aquellas áreas cuya ordenación pormenorizada se establece por medio de planeamiento de desarrollo.
  - b) Aquellas áreas que constituyen unidades de gestión diferenciada.
  - c) Aquellas áreas que forman parte de la red básica de Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.
2. Entre las Áreas Diferenciadas se distinguen, en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, las siguientes:
  - a) Ámbitos de Planeamiento Incorporado en suelo urbano, identificados con las siglas API.
  - b) Ámbitos de Planeamiento Remitido en suelo urbano, identificados con las siglas APR.
  - c) Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el PGO, identificado con las siglas UZO.
  - d) Suelo Urbanizable Incorporado, identificado con las siglas UZI.
  - e) Suelo Urbanizable Remitido, identificado con las siglas UZR.
  - f) Suelo Urbanizable Diferido, indicado con las siglas UZD.
  - g) Estudios de Detalle en suelo urbano o urbanizable, identificados con las siglas DET.
  - h) Unidades de Actuación en suelo urbano, identificadas con las siglas UA.
  - i) Actuaciones de Dotación en suelo urbano, identificadas con las siglas AD.
  - j) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, identificados con las siglas SG.
  - k) Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, identificados con las siglas ESR.
3. La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre incluido en la serie Planos Generales y Complementarios (Ordenación Estructural), así como, de forma más detallada, en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación (Ordenación Pormenorizada). Además, todas y cada una de las anteriores Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a estas Normas Urbanísticas denominado “Fichas de Áreas Diferenciadas”.

## Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico

1. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas ordenadas directamente por el Plan General será el derivado de las determinaciones contenidas en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación más las determinaciones establecidas en las correspondientes fichas.
2. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas con planeamiento de desarrollo será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales de Ordenación, corregidos por las Modificaciones de Aplicación Directa que, si las hubiera, se establecen en la página 3/3 de las fichas relativas a los instrumentos incorporados. Por ello es posible que surjan discrepancias entre las determinaciones específicas contenidas en los expedientes administrativos de origen y lo representado en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación, considerándose predominante, en todo lo que no afecte a lo dispuesto en la correspondiente ficha, lo establecido en los Planes Parciales o Especiales.
3. Cada Área Diferenciada cuenta con una ficha individual, en la que se particulariza su concreto régimen normativo.

El contenido escrito y gráfico de la ficha individual, además del meramente informativo, constituye el marco regulador con rango de Plan General que se establece para el desarrollo y ejecución de cada área, sustituyendo plenamente, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, al planeamiento vigente con anterioridad.

4. Las condiciones de uso y edificación establecidas en los títulos 2 y 3 de estas Normas serán de obligado cumplimiento para los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano que desarrollen la ordenación pormenorizada de las Áreas Diferenciadas. Las consideraciones relativas a la medición de altura en edificaciones en ladera establecidas en las distintas Normas Zonales desarrolladas en el título 4 de estas Normas, son de aplicación en ausencia de regulación en el planeamiento de desarrollo, dada su especificidad.

Se exceptúan los Planes Especiales de Ordenación cuyo objeto sea la protección a que se refiere el apartado 2.b) del artículo 1.1.10 de las presentes Normas, que podrán contener sus propias normas de uso y edificación.

Para los Planes Especiales de Ordenación en suelo rústico se optará, en función de los objetivos y características de la actuación que desarrollen, entre la aplicación de aquellas condiciones o de las establecidas en el título relativo a suelo rústico de las Normas de Ordenación Estructural. Asimismo, en uno y otro caso, actuarán de forma subsidiaria en todos aquellos aspectos de su competencia no regulados expresamente por el planeamiento incorporado.

5. Las condiciones particulares de los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, establecidas en el título 3 de estas Normas serán de aplicación en las áreas ordenadas directamente por el Plan General y aquellas con planeamiento incorporado cuando así lo establezca su ficha particular. Serán también de aplicación para las parcelas de cesión obligatoria y gratuita que resulten calificadas como Espacios Libres o Dotacionales, en los Planes Parciales de Ordenación remitidos.
6. Las Ordenanzas Especiales previstas en las Normas de Ordenación Estructural serán de obligado cumplimiento para todas las Áreas Diferenciadas, sustituyéndolas en todos aquellos aspectos propios de la materia que regulan.

## Artículo 8.1.3 Interpretación y modificación del planeamiento

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, las modificaciones del planeamiento en las Áreas Diferenciadas se tramitarán como modificaciones del Plan General de acuerdo con lo fijado en el artículo 46 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo:
  - a) En áreas ordenadas directamente por el mismo.
  - b) En áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, en los siguientes supuestos:
    - Cuando afecten a la clasificación del suelo, o a la división en categorías del suelo rústico.
    - Cuando supongan alteración de los límites de las unidades de gestión en suelo urbanizable, tanto de los correspondientes a los sectores como de sus Sistemas Generales inscritos o adscritos.
    - Cuando alteren la “Asignación de Intensidades y Usos Globales” o las “Directrices de la Ordenación” que se establecen en la hoja 2 de las fichas correspondientes a los planes incorporados.
    - Cuando alteren las “Modificaciones de Aplicación Directa” que se establecen en la hoja 3 y siguientes de las fichas correspondientes a los planes incorporados.
2. En los restantes supuestos de modificación, la tramitación será la propia del instrumento incorporado o remitido.
3. Con el objeto de transmitir una imagen global de la ordenación propuesta por el Plan General en las Áreas Diferenciadas remitidas a planeamiento de desarrollo, se representa en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación:
  - a) En los planeamientos incorporados, la ordenación de dicho planeamiento con idéntica pormenorización a la utilizada para las áreas ordenadas directamente y siempre según lo dispuesto en el artículo 8.1.2 apartado 2.
  - b) En los remitidos a planeamiento ulterior, en algunos casos se ensayan soluciones factibles para su desarrollo que cumplan con las Directrices de Ordenación. Estas formalizaciones son de carácter orientativo.

## Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

### Artículo 8.2.1 Contenido de las fichas API

1. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas API, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Se corresponden con los Planes Especiales realizados en suelo urbano, exceptuando los correspondientes a Sistemas Generales, y que están plenamente en vigor. Genéricamente, se asumen las determinaciones del planeamiento precedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
3. La ficha de condiciones para cada Ámbito de Planeamiento Incorporado está compuesta por tres páginas (excepto la ficha del API-01 que tiene cuatro páginas):
  - La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato
  - La segunda página presenta la asignación de intensidades, usos globales y las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.
  - La tercera página (y la cuarta en el caso del API-01) detalla las modificaciones de aplicación directa que el Plan General ha introducido en el instrumento de ordenación que se incorpora, estando plenamente en vigor desde la aprobación del presente Plan General.

### Artículo 8.2.2 Relación de áreas API

- API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"
- API-02 Suprimido (ahora APR-18)
- API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"
- API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"
- API-05 "Plan Especial de Reforma Interior San Roque"
- API-06 "Plan Especial de Reforma Interior San Cristóbal"
- API-07 "Plan Especial de Reforma Interior Tenoya"
- API-08 "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"
- API-09 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico de Tafira" (Ámbito parcialmente incluido en el Paisaje Protegido de Tafira)
- API-10 Suprimido
- API-11 Suprimido
- API-12 "Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales"
- API-13 Suprimido (ahora APR-09)

## Capítulo 8.3 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

### Artículo 8.3.1 Contenido de las fichas APR

1. Los Ámbitos de Planeamiento Remitido aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas APR, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Se corresponden con los planes que el presente Plan General considera deben redactarse en diferentes ámbitos de suelo urbano, excluyendo los correspondientes a Sistemas Generales.
3. La ficha de condiciones para cada Ámbito de Planeamiento Remitido está compuesta por dos páginas:
  - a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.
  - b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.

### Artículo 8.3.2 Relación de áreas APR

- APR-01 Plan Parcial "Rehoyas-Arapiles"
- APR-02 Suprimido
- APR-03 Plan Especial "Subida de Mata"
- APR-04 Suprimido (ahora SG-20)
- APR-05 Suprimido (ahora SG-11)
- APR-06 Suprimido
- APR-07 Plan Especial "El Tablero"
- APR-08 Suprimido
- APR-09 Suprimido
- APR-10 Plan Especial "San Antonio"
- APR-11 Plan Parcial "El Cardón"
- APR-12 Plan Parcial "Lugarejo"
- APR-13 Plan Parcial "Lomo de El Fondillo"
- APR-14 Plan Parcial "Cuesta Ramón"
- APR-15 Plan Parcial "San Lorenzo"
- APR-16 Suprimido
- APR-17 Plan Especial "La Isleta"
- APR-18 Plan Especial de Protección "Entorno de la calle Perojo"

## Capítulo 8.4 SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO)

### Artículo 8.4.1 Contenido de las fichas UZO

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZO, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Este tipo de área corresponde a los sectores de suelo urbanizable que el Plan General ordena directamente.
3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General está compuesta por dos páginas:
  - a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.
  - b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de ordenación que establece el Plan General y observaciones, si las hubiera. El resto de parámetros de ordenación y aquellos otros parámetros necesarios para la gestión posterior se remiten desde la ficha al anexo correspondiente.

La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

### Artículo 8.4.2 Relación de áreas UZO

- UZO-01 "Barranco Seco"
- UZO-02 "Isla Perdida"
- UZO-03 "Almatriche" (Sector parcialmente incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZO-04 "Tamaraceite Sur"

## Capítulo 8.5 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

### Artículo 8.5.1 Contenido de las fichas UZI

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Incorporado aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZI, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Este tipo de áreas corresponde a sectores de suelo urbanizable ordenado que disponen de Planes Parciales aprobados y actualmente en vigor, y su desarrollo y/o ejecución se encuentra sin concluir. Genéricamente se asumen las determinaciones del planeamiento precedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.
3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Incorporado está compuesta por tres páginas (excepto las fichas del UZI-10 y del UZI-11 que tienen dos páginas):
  - a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.
  - b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales que establece el presente Plan General; para alcanzar las primeras, en el supuesto de que no las tuviera ya, se deberá tramitar Modificación del Plan Parcial.

La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

Esta página presenta, además, las directrices de ordenación que establece el presente Plan General; para alterarlas, se deberá tramitar Modificación del Plan General.

Asimismo, se señalan los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera.

- c) La tercera página detalla las modificaciones de aplicación directa que el Plan General ha introducido en el instrumento de ordenación que se incorpora, estando plenamente en vigor desde la aprobación del presente Plan General.

### Artículo 8.5.2 Relación de áreas UZI

- UZI-01 Suprimido
- UZI-02 Suprimido
- UZI-03 Suprimido
- UZI-04 Suprimido (ahora UZO-03)
- UZI-05 Suprimido
- UZI-06 Suprimido
- UZI-07 Suprimido
- UZI-08 Suprimido



- UZI-09 Plan Parcial "Las Mesas"
- UZI-10 Plan Parcial "Ciudad del Campo" (Sector parcialmente incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZI-11 Plan Parcial "San Lorenzo" (Sector incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZI-12 Plan Parcial "San Francisco de Paula"
- UZI-13 Plan Parcial "Salto del Negro"

## Capítulo 8.6 SUELO URBANIZABLE REMITIDO (UZR)

### Artículo 8.6.1 Contenido de las fichas UZR

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Remitido aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZR, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Este tipo de área corresponde a los sectores de suelo urbanizable que aún no dispone de Plan Parcial aprobado.
3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Remitido está compuesta por dos páginas:
  - a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.
  - b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales que establece el presente Plan General.

La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

Esta página presenta, además, las directrices de ordenación que establece el presente Plan General. Asimismo, se señalan los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera, y el sistema de ejecución.

### Artículo 8.6.2 Relación de áreas UZR

- UZR-01 Plan Parcial "Costa Ayala"
- UZR-02 Plan Parcial "Casa Ayala"
- UZR-03 Plan Parcial "Ladera Alta de Casa Ayala"
- UZR-04 Suprimido (ahora UZO-04)
- UZR-05 Suprimido (ahora UZO-02)
- UZR-06 Suprimido (ahora UZD-01)
- UZR-07 Plan Parcial "San Lorenzo-El Ebro"
- UZR-08 Suprimido (ahora UZO-01)
- UZR-09 Suprimido (ahora UZR-12 y UZR-13)
- UZR-10 Plan Parcial "Llano de Guinea"
- UZR-12 Plan Parcial "Marzagán Este"
- UZR-13 Plan Parcial "Marzagán Oeste"

## Capítulo 8.7 SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD)

### Artículo 8.7.1 Áreas UZD

1. Las áreas de Suelo Urbanizable Diferido aparecen identificadas en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZD, seguidas de una numeración correlativa.
2. Este tipo de área corresponde a suelos urbanizables en los que aún no se han delimitado sectores, y que están categorizados como no sectorizados diferidos.
3. Las áreas de Suelo Urbanizable Diferido no cuentan con ficha, dado que, según el artículo 69 del TR-LOTCEC'00, esta categoría no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal, siendo precisa la recategorización de este suelo a urbanizable sectorizado.
4. Tras la sectorización del UZD-01 deberán respetarse las condiciones de la donación efectuada en su momento por los propietarios de este suelo al Ayuntamiento.

### Artículo 8.7.2 Relación de áreas UZD

- UZD-01 "Almatriche-Lomo del Drago"

## Capítulo 8.8 ESTUDIOS DE DETALLE (DET)

### Artículo 8.8.1 Contenido de las fichas DET

1. Los Estudios de Detalle aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas DET, seguidas de:
  - a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
  - b) Las siglas PG89.
  - c) Una sigla constituida por dos letras y un número.
  - d) El contenido de todas ellas se especifica separadamente en el artículo siguiente.
2. Este tipo de área corresponde a determinadas parcelas en suelo urbano o urbanizable, que por sus peculiares características merecen un estudio pormenorizado que las dote de una ordenación volumétrica adecuada, posponiéndose la misma desde el Plan General.

Hay tres tipos de áreas designadas como Estudios de Detalle:

- a) Estudios de Detalle remitidos, que son los que delimita el Plan General y cuya ordenación pormenorizada queda pospuesta. Las determinaciones para su redacción se encuentran en las fichas anexas a estas Normas.
  - b) Estudios de Detalle procedentes del PGOU de 1989, que se integran como ordenación directa y pormenorizada de este Plan General y en consecuencia, sólo podrán alterarse mediante modificación del presente Plan General.
  - c) Estudios de Detalle en Áreas Diferenciadas. Son aquéllos que, aun estando en el interior de áreas a desarrollar mediante Planes Parciales o Especiales, el Plan General considera deban redactarse al objeto de concretar y definir piezas dotacionales. Las determinaciones para su redacción se encuentran en las fichas de los planes correspondientes.
3. La ficha de condiciones para cada Estudio de Detalle remitido está compuesta por dos páginas:
    - a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.
    - b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.
  4. Los Estudios de Detalle procedentes del PGOU de 1989 y los Estudios de Detalle en Áreas Diferenciadas no cuentan con ficha, dado que el Plan General asume las condiciones prefijadas por el planeamiento del que provienen.

### Artículo 8.8.2 Relación de áreas DET

1. Estudios de Detalle remitidos:
  - DET-01 Suprimido
  - DET-02 Suprimido
  - DET-03 Suprimido

- DET-04 Suprimido
- DET-05 Suprimido
- DET-06 “Dotación y Equipamiento en Zárate”
- DET-07 Suprimido (en parte AD-21)
- DET-08 Suprimido
- DET-09 “Parcela 23 de La Minilla”
- DET-10 “El Lasso”
- DET-11 “Dotación en Miller”
- DET-12 “Dotación en La Feria”
- DET-13 Suprimido (ahora SG-18)
- DET-14 Suprimido
- DET-15 Suprimido
- DET-16 Suprimido
- DET-17 Suprimido
- DET-18 Suprimido
- DET-19 “Parcela en Miller Bajo”
- DET-20 “Equipamiento en Hoya de La Plata”

2. Estudios de Detalle incorporados desde el PGOU de 1989:

- DET-PG89-01 “Equipamiento en Lomo Apolinario”
- DET-PG89-02 Suprimido
- DET-PG89-03 Suprimido
- DET-PG89-04 Suprimido
- DET-PG89-05 Suprimido
- DET-PG89-06 “Montaña Chanrai I”
- DET-PG89-07 Suprimido
- DET-PG89-08 “Montaña Chanrai III”
- DET-PG89-09 “Monteluz”

3. Estudios de Detalle definidos por Planes Parciales o Especiales:

- DET-PV-1 “Equipamiento en El Polvorín”
- DET-SJ-1 “Equipamiento en San Juan”
- DET-LT-1 Suprimido

## Capítulo 8.9 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

### Artículo 8.9.1 Contenido de las fichas UA

1. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación aparecen identificadas en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UA seguidas de:
  - a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.
  - b) Las siglas PG89, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.
  - c) Una sigla compuesta por dos letras y un número.

El contenido de todas ellas se especifica separadamente en el artículo siguiente.

2. Este tipo de área se corresponde con ámbitos de suelo urbano no consolidado que el Plan General ordena directamente.

Hay tres tipos de áreas designadas como Unidades de Actuación:

- a) Las Unidades de Actuación directas, que han sido delimitadas y ordenadas desde este Plan General y que se identifican como se especifica en el epígrafe a) del apartado 1 anterior.
  - b) Las Unidades de Actuación incorporadas desde el PGOU de 1989, que delimitó y ordenó dicho Plan y cuyo desarrollo es conforme a las premisas establecidas en su momento en el mismo y en la mayor parte se están ejecutando. Se identifican como se especifica en el epígrafe b) del apartado 1 anterior.
  - c) Las Unidades de Actuación incorporadas desde distintos Planes Especiales, que se delimitaron y ordenaron en los mismos y que su desarrollo es conforme a las premisas establecidas en su momento desde éstos. Se identifican como se especifica en el epígrafe c) del apartado 1 anterior.
3. La ficha que contiene las determinaciones para cada Unidad de Actuación directa está compuesta por:
    - a) Una página única para aquellas Unidades de Actuación que se encuentran en ejecución o con tramitación iniciada o e:
      - Esta página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales y todas las determinaciones básicas para la ordenación y la gestión, tal y como las definió el PGMO de 2000: el sistema de actuación, la norma zonal y las particularidades de la misma, si las hubiera.
    - b) Dos páginas para aquellas Unidades de Actuación cuya tramitación aún no ha sido iniciada:
      - La primera página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales, el sistema de actuación, la norma zonal, la ordenación y las particularidades de la misma, si las hubiera.

- La segunda página contiene la ficha técnica de la ordenación, en la que se exponen los parámetros volumétricos y el aprovechamiento del ámbito. También presenta la justificación del cumplimiento del artículo 36 del TR-LOTCEC'00, relativo a las reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado. Asimismo, en su caso, se determina la reserva de vivienda pública.

El establecimiento de una norma de aplicación supone el cumplimiento de todos y cada uno de los aspectos que regula. Cuando la norma propuesta se asemeja a alguna de las recogidas en el tomo de Normas Urbanísticas pero no coincide exactamente con todos sus parámetros, esas diferencias se recogen en el subapartado de Particularidades y gráficamente se señala con un \* junto a la norma de referencia.

Las posibles diferencias que pudieran surgir con respecto a la propuesta definida en las fichas para cada Unidad de Actuación motivadas por el encaje de determinadas soluciones tipológicas, habrán de justificarse mediante un Estudio de Detalle.

4. La ficha que contiene las determinaciones para cada Unidad de Actuación incorporada desde el PGOU de 1989 está compuesta por una página única. Esta página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación. Define, además, los objetivos generales y la norma zonal, así como las particularidades de la misma, si las hubiera.
5. Las Unidades de Actuación incorporadas de Planes Especiales no cuentan con ficha, dado que el Plan General asume las condiciones prefijadas por el planeamiento del que provienen.

## Artículo 8.9.2 Relación de áreas UA

1. Unidades de Actuación directas:

- UA-01.1 “La Isleta (Porto Pi)”
- UA-01.2 “La Isleta (RACSA)”
- UA-01.3 “La Isleta (Manuel Becerra)”
- UA-02 Suprimida (ahora AD-01)
- UA-03 Suprimida
- UA-04 Suprimida (ahora AD-20)
- UA-05 Suprimida (ahora AD-17)
- UA-06 Suprimida (ahora AD-06)
- UA-07 Suprimida
- UA-08 Suprimida (ahora AD-12, AD-13, AD-14, AD-15 y AD-16)
- UA-09.1 Suprimida
- UA-09.2 Suprimida (ahora AD-07)
- UA-09.3 Suprimida (ahora AD-08)
- UA-09.4 Suprimida (ahora AD-09)
- UA-10 “La Minilla” (en ejecución)

- UA-11 “El Sebadal” (en ejecución)
- UA-12 Suprimida
- UA-13 Suprimida
- UA-14 Suprimida (ahora AD-10)
- UA-15 Suprimida
- UA-16 “Las Torres IV” (en ejecución)
- UA-17 Suprimida (ahora APR-11)
- UA-18 Suprimida
- UA-19 Suprimida
- UA-20 “La Paterna” (en ejecución)
- UA-21 Suprimida
- UA-22.1 Suprimida
- UA-22.2 Suprimida (ahora AD-02)
- UA-22.3 Suprimida (ahora AD-03)
- UA-23 Suprimida (ahora APR-12)
- UA-24.1 “Las Torres I (Oeste)” (en ejecución)
- UA-24.2 “Las Torres I (Este)” (en ejecución)
- UA-25 “Las Torres II” (en ejecución)
- UA-26 Suprimida
- UA-27 Suprimida
- UA-28 “Los Giles” (en ejecución)
- UA-30 Suprimida
- UA-31 “Lomo Blanco” (en ejecución)
- UA-33 “Tafira Baja” (en ejecución)
- UA-34 Suprimida (ahora APR-13)
- UA-35.1 Suprimida
- UA-35.2 “La Carretera de El Fondillo (Norte)”
- UA-36 “Lomo Batista I” (en ejecución)
- UA-37 “Lomo Batista II”
- UA-38 Suprimida
- UA-39.1 “La Cazuela (I)” (en ejecución)

- UA-39.2 “La Cazuela (II)” (en ejecución)
- UA-40.1 “El Zardo (Norte)” (en ejecución)
- UA-40.2 “El Zardo (Sur)”
- UA-40.3 “El Zardo (Oeste)”
- UA-41 Suprimida (ahora APR-15)
- UA-43.1 “Los Calvarios (Carretera General - c/ Los Calvarios)” (en ejecución)
- UA-43.2 “Los Calvarios (c/ Los Calvarios - Barrio)” (en ejecución)
- UA-43.3 Suprimida
- UA-44 Suprimida
- UA-45 “Marzagán I”
- UA-46.1 Suprimida
- UA-46.2 “Marzagán II (Central)”
- UA-46.3 Suprimida
- UA-47 Suprimida (ahora APR-14)
- UA-48 “Jinámar”
- UA-49 Suprimida
- UA-50 “San Francisco de Paula”
- UA-51 Suprimida
- UA-52 “Cruce de Almatriche I” (en ejecución)
- UA-53 Suprimida (ahora APR-08)

2. Unidades de Actuación incorporadas desde el PGOU de 1989:

- UA-PG89-01 Suprimida
- UA-PG89-02 Suprimida
- UA-PG89-04 Suprimida
- UA-PG89-05 Suprimida
- UA-PG89-06 Suprimida
- UA-PG89-07 Suprimida
- UA-PG89-08 Suprimida
- UA-PG89-09 Suprimida
- UA-PG89-10 Suprimida (ahora AD-18)
- UA-PG89-11 Suprimida

- UA-PG89-12 “Díaz Casanova Industrial”
- UA-PG89-13 “Las Majadillas” (en ejecución)
- UA-PG89-14 “Ciudad Jardín” (en ejecución)
- UA-PG89-15 Suprimida
- UA-PG89-16 “El Fondillo”
- UA-PG89-17 “Montaña Socorro” (en ejecución)
- UA-PG89-19 “Almatriche Alto” (en ejecución)

3. Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales:

- UA-TH-1 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
- UA-TH-2 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
- UA-TH-3 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
- UA-TM-1 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”
- UA-TM-2 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”
- UA-SN-1 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
- UA-SN-3 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
- UA-SN-4 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
- UA-SJ-1 “Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José”
- UA-VT-1 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”

## Capítulo 8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN (AD)

### Artículo 8.10.1 Contenido de las fichas AD

1. Los ámbitos de suelo urbano consolidado ordenados directamente por el Plan General y remitidos a Actuaciones de Dotación aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, con las siglas AD seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.
2. Este tipo de área se corresponde con ámbitos de suelo urbano consolidado que el Plan General ordena directamente, sujetándolas a convenio con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas deficitarias.
3. La ficha que contiene las determinaciones para cada Actuación de Dotación está compuesta por dos páginas:
  - a) La primera página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales, el sistema de actuación, la norma zonal, la ordenación y las particularidades de la misma, si las hubiera.
  - b) La segunda página contiene la ficha técnica de la ordenación, en la que se exponen los parámetros volumétricos y el aprovechamiento del ámbito.

El establecimiento de una norma de aplicación supone el cumplimiento de todos y cada uno de los aspectos que regula. Cuando la norma propuesta se asemeja a alguna de las recogidas en el tomo de Normas Urbanísticas pero no coincide exactamente con todos sus parámetros, esas diferencias se recogen en el subapartado de Particularidades y gráficamente se señala con un \* junto a la norma de referencia.

4. Las posibles diferencias que pudieran surgir con respecto a la propuesta definida en las fichas para cada Actuación de Dotación motivadas por el encaje de determinadas soluciones tipológicas, habrán de justificarse mediante un Estudio de Detalle.

### Artículo 8.10.2 Relación de áreas AD

- AD-01 "Lazareto"
- AD-02 "Pino Apolinario (Lomo Apolinario)"
- AD-03 "Hermano Ángel Mur (Lomo Apolinario)"
- AD-04 Suprimida
- AD-05 "Casa Ayala"
- AD-06 "c/ Guatemala"
- AD-07 "Secretario Padilla-Simancas (Barranco de Guanarteme)"
- AD-08 "Simancas-Castillejos (Barranco de Guanarteme)"
- AD-09 "Castillejos-Vergara (Barranco de Guanarteme)"
- AD-10 "Paseo de Chil"
- AD-11 Suprimida

- AD-12 "Cayetana Manrique-Lepanto (Mesa y López)"
- AD-13 "Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez. (Mesa y López)"
- AD-14 "Párroco Francisco Rguez. Rguez-Covadonga (Mesa y López)"
- AD-15 "Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa y López"
- AD-16 "Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)"
- AD-17 "Cuarenta Casas"
- AD-18 Suprimida
- AD-19 Suprimida
- AD-20 "Presidente Alvear"
- AD-21 Suprimida
- AD-22 "Marzagán"
- AD-23 "Las Mesas"
- AD-24 Suprimida
- AD-25 "Paseo de Las Canteras-Auditorio"
- AD-26 "Fábrica de Hielo"

## Capítulo 8.11 SISTEMAS GENERALES (SG)

### Artículo 8.11.1 Contenido de las fichas SG

1. Los Sistemas Generales aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas SG, seguida de:
  - a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto, para los Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotacionales.
  - b) La sigla DEL (Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral) o la sigla P (Sistema General Portuario) que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo.
  - c) La letra V y una numeración correlativa, para los Sistemas Generales Viarios.
2. Este tipo de área corresponde a elementos singulares en la estructura del municipio en donde se desarrollan usos y/o servicios públicos de carácter municipal, insular, comarcal o supramunicipal, básicos para la vida colectiva. La ordenación se establece directamente por el Plan General o por Planeamiento de desarrollo.

Hay cinco tipos de áreas designadas como Sistema General:

- a) Sistemas Generales de Espacios Libres
  - b) Sistemas Generales Dotacionales
  - c) Sistemas Generales Mixtos (Espacios Libres/Dotacionales)
  - d) Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales
  - e) Sistemas Generales Viarios
3. La ficha de condiciones para cada Sistema General de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos está estructurada en tres secciones diferenciadas:
    - a) En la primera sección se identifica la actuación. En ella se define gráficamente su localización en el municipio y la relación con el entorno inmediato especificando su superficie, el instrumento de ordenación así como el tipo de Sistema General de que se trata.
    - b) En la segunda sección se exponen para los Sistemas Generales previstos o para los existentes en los que se prevén modificaciones las determinaciones generales de la ordenación que establece el Plan General para toda el área así como, en el caso de los Sistemas Generales Mixtos, su división en dos o más subsistemas.
    - c) En la tercera sección se señalan, para cada Sistema General o Subsistema, las determinaciones específicas relativas a la gestión (titularidad, obtención, organismo actuante, instrumento de ejecución) ordenación (usos, edificabilidad, altura máxima y ocupación) redacción del instrumento de ejecución y observaciones si las hubiera. Asimismo, en esta tercera sección se incluyen como anexo todas aquellas determinaciones que complementen los apartados anteriores.
  4. La ficha de condiciones para los Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales está compuesta por dos secciones diferenciadas:

- a) La primera sección coincide con el contenido de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos.
  - b) En la segunda sección se describen las determinaciones generales de la ordenación que establece el Plan General al instrumento encargado de su ordenación así como las modificaciones del mismo.
5. Los Sistemas Generales Viarios no cuentan con ficha, y sus características se indican en la tabla que se muestra en el artículo 2.7.2 de estas Normas Urbanísticas, relativo al uso Red Viaria.

### Artículo 8.11.2 Relación de áreas SG

1. Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos:
  - SG-01 "Parque Militar de La Isleta" (Dotacional)
  - SG-02 "Parque Marítimo Punta de Las Salinas" (Espacios Libres)
  - SG-03 "Parque Marítimo El Confital" (Espacios Libres)
  - SG-04 "Playa de Las Canteras" (Espacios Libres)
  - SG-05 "Complejo Deportivo de La Cicer" (Dotacional)
  - SG-06 "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial" (Dotacional)
  - SG-07 "Parque Ambiental Finca de El Lasso" (Espacios Libres)
  - SG-08 "Parque Santa Catalina" (Espacios Libres)
  - SG-09 "Parque Deportivo La Ballena" (Espacios Libres / Dotacional)
  - SG-10 "Hospital Negrín" (Dotacional)
  - SG-11 "Recinto Ferial de Canarias" (Dotacional)
  - SG-12 "Parque Juan Pablo II" (Espacios Libres)
  - SG-13 "Ciudad Deportiva Siete Palmas" (Espacios Libres / Dotacional)
  - SG-14 "Cementerio de San Lázaro" (Dotacional)
  - SG-15 "Parque La Mayordomía" (Espacios Libres)
  - SG-16 "Jardín Botánico Viera y Clavijo" (Espacios Libres)
  - SG-17 "Campus Universitario de Tafira" (Dotacional)
  - SG-18 "Complejo Dotacional en Lomo Blanco" (Dotacional)
  - SG-19 "Parque Urbano Equipado del Estadio Insular" (Espacios Libres)
  - SG-20 "Doramas-Altavista" (Espacios Libres / Dotacional)
  - SG-21 "Parque Romano" (Espacios Libres)
  - SG-22 "Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria" (Dotacional)

- SG-23 "Presidencia del Gobierno" (Dotacional)
- SG-24 "Comisaría de Policía" (Dotacional)
- SG-25 "Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa" (Dotacional)
- SG-26 "Complejo Educativo Tomás Morales" (Dotacional)
- SG-27 "Complejo Administrativo Venegas" (Dotacional)
- SG-28 "Biblioteca Pública del Estado" (Dotacional)
- SG-29 "Parque San Telmo-Estación de Guaguas" (Espacios Libres / Dotacional)
- SG-30 "Cabildo Insular" (Dotacional)
- SG-31 "Parque Las Rehoyas" (Espacios Libres)
- SG-32 "Rectorado" (Dotacional)
- SG-33 "Palacio de Justicia" (Dotacional)
- SG-34 "Área Sanitaria y Universitaria de La Vega de San José" (Dotacional)
- SG-35 "Área Recreativa Cono Sur 1" (Dotacional)
- SG-36 "Espacios Libres Cono Sur" (Espacios Libres)
- SG-37 "Área Recreativa Cono Sur 2" (Dotacional)
- SG-38 "Intercambiador Cono Sur" (Dotacional)
- SG-39 "O.T.P." (Dotacional)
- SG-40 "Intercambiador Tamaraceite" (Dotacional)
- SG-41 "Prisión Salto del Negro" (Dotacional)
- SG-42 "Mercalaspalmas" (Dotacional)
- SG-43 "Espacios Libres en Ladera Alta" (Espacios Libres)
- SG-44 "Parque Lomo de Los Frailes" (Espacios Libres)
- SG-45 "Parque Urbano Tamaraceite Sur" (Espacios Libres)
- SG-46 "Dotacional en Tamaraceite Sur" (Dotacional)
- SG-47 "Espacios Libres en Salto del Negro" (Espacios Libres)
- SG-48 "EDAR de Barranco Seco" (Dotacional)
- SG-49 "Central de Jinámar" (Dotacional)
- SG-50 "Vertedero de Salto del Negro" (Dotacional)
- SG-51 "Barranco Guinguada" (Espacios Libres)
- SG-54 "Parque Los Cuarteles" (Espacios Libres)
- SG-55 "Espacios Libres en Barranco Seco" (Espacios Libres)

- SG-56 "Espacios Libres en Costa Ayala" (Espacios Libres)
- SG-57 "Espacios Libres en Casa Ayala" (Espacios Libres)
- SG-58 "Espacios Libres en Ladera Las Brujas" (Espacios Libres)
- SG-59 Suprimido
- SG-60 "Parque Urbano Marzagán" (Espacios Libres)
- SG-61 "Parque Urbano Santa Margarita" (Espacios Libres)

## 2. Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales:

- SG-DEL "Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral"
- SG-P "Puerto de La Luz y de Las Palmas"

## 3. Sistemas Generales Viarios:

- SG-V 01 "Circunvalación (GC-03)"
- SG-V 02 "Autovía (GC-01)"
- SG-V 03 "Autovía (GC-02)"
- SG-V 04 "Autovía (GC-23)"
- SG-V 05 "Autovía (GC-31)"
- SG-V 06 "Autovía (GC-04)"

## Capítulo 8.12 EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO (ESR)

### Artículo 8.12.1 Contenido de las fichas ESR

1. Los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas ESR, seguida de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.
2. Este tipo de área corresponde a zonas de suelo rústico ordenadas directamente por el Plan General, Planes Especiales o Proyectos de Actuación Territorial, a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.
3. La ficha de condiciones para cada Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico está estructurada en tres secciones diferenciadas:
  - a) En la primera sección se identifica la actuación, se muestra la superficie del Equipamiento Estructurante y se define gráficamente su situación y la relación con el entorno inmediato.
  - b) En la segunda sección se presentan las características del Equipamiento Estructurante (titularidad, obtención, organismos actuantes, instrumento de ordenación, estado de tramitación e instrumento de ejecución) y las directrices generales de la ordenación que establece el Plan General, así como observaciones, si las hubiera.
  - c) En la tercera sección se exponen las determinaciones específicas de la ordenación (usos, edificabilidad, altura máxima y ocupación), las determinaciones ambientales, las determinaciones para la redacción del instrumento de ejecución y la programación.

### Artículo 8.12.2 Relación de áreas ESR

- ESR-01 "Cementerio de Tenoya"
- ESR-02 "Equipamiento de Barranco de Jacomar-Hoya Ayala"
- ESR-03 "Presa del Zardo"
- ESR-04 "Lomo del Diviso"
- ESR-05 "Lomo del Drago"
- ESR-06 "Barranco Seco I"
- ESR-07 "Pico Viento-Quilmes"
- ESR-08 "Pambaso"
- ESR-09 "Lomo de Las Mozas"
- ESR-10 "Ladera Alta"
- ESR-11 "Barranco de Tamaraceite"
- ESR-12 "El Toscón"
- ESR-13 "El Lasso"



ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

- ESR-14 "Las Portadas"
- ESR-15 "El Rincón"
- ESR-16 "San Lázaro"
- ESR-17 "El Sabinal"
- ESR-18 "Barranco Seco II"

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

# Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



UZ-AT2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficies				Cálculo de coeficientes										Aprovechamiento		
	SUP. SECTOR m <sup>2</sup>	SUP. sistema General Includido m <sup>2</sup>	SUP. sistema General Adscrito m <sup>2</sup>	SUP total. SECTOR+SG m <sup>2</sup>	Designación Característicos	Coef. Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Degresos Superficies edificables m <sup>2</sup> C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m <sup>2</sup>
UZ1 13 "Salto del Negro" SG-Ascenso, SG-47 EL, Espacios Libres en Salto del Negro	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP Residencial VRP-V Residencial Libre Equip. Com. Local TOTAL UZ1 13	0,95	34.792 59.974 10.664 105.430	1,00 1,00 1,10 1,00	1,30 1,30 1,00	1,10	1,00	0,90	0,90	0,60 1,00 1,00	0,62 1,16 0,98	24.179,56 69.467,61 10.451,79 104.098,96	0,105507 0,303120 0,045606 0,454233
UZ0 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-48 EL Parque Urbano Tamaraceite Sur	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP Residencial VRP-V Resid. Libre Equip. Com. Local Equip. E. Servicio Terc. Com. Excluyente TOTAL UZ0 04	0,83	84.862 75.371 22.492 1.929 66.000 395.516	1,00 1,00 1,00 1,40 1,85 1,00	1,20 1,20 1,10 1,10 1,10	1,10	1,00	0,90	0,85	1,00 1,00	0,61 1,01 1,02 1,30 1,53	51.416,19 76.109,64 22.901,69 24.999,81 100.803,29 253.730,61	0,103300 0,152911 0,046012 0,005022 0,202523 0,509768
UZ0 01 "Barranco Seco" SG-Incluido, SG-55 EL, "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP Residencial Libre Equip. Com. Local Terciario Equip. Educativo TOTAL UZ0 01	0,81	77.012 8.392 85.404	1,00 1,85 1,00	1,60 1,35	1,10	1,40	0,90	1,00	1,00	2,22 3,09	170.781,81 25.908,75 196.690,56	0,412119 0,062521 0,474641
UZ0 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A Residencial VRP-V Resid. Libre CH Resid. Libre M Equip. Com. Local TOTAL UZ0 02	0,61	6.700 9.750 9.046 29.300 2.000 56.796	1,00 1,00 1,00 1,00 1,20 1,00	1,20 1,15 1,20 1,10	1,10	1,00	1,00	0,85	1,00 1,00	0,67 1,08 1,12 1,23	69.663,70 97.26,71 32.874,60 24.668,40 51.633,41	0,059263 0,087821 0,296620 0,022287 0,466191
UZ0 03 "Almatriche II" SG-Ascenso, Parte SG-09, Parte SG-06 y SG-Incluido, Parte SG-V01	197.590	65.900	36.900	300.390	Residencial VRPP Residencial Libre Equip. Com. Local Equip. E. Servicio Terciario Equip. Educativo TOTAL UZ0 03	0,77	141.404 7.074 300 3.472 182.250	1,00 1,10 1,40 1,10 1,00	1,30 1,10 1,10 1,10	1,10	1,00	0,80	0,85	1,00	0,97 0,91 1,15 0,81	137.501,25 6.402,54 345,58 3.142,44 147.391,80	0,457742 0,021314 0,001150 0,010461 0,490668
<b>TOTAL</b>	<b>1.180.059</b>	<b>298.013</b>	<b>74.385</b>	<b>1.552.457</b>			<b>735.395</b>									<b>753.545,34</b>	<b>0,485539</b>
<b>Area Territorial 2</b>	<b>Aprov. Medio del Area</b>		<b>0,485539</b>	<b>0,5217929</b>	<b>max. 7,5%</b>	<b>min. 7,5%</b>	<b>0,4490</b>										

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	UZ-A13				Superficies										Cálculo de coeficientes						Aprovisionamiento	
	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP. total SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coeff. Estabilidad m2/m2	Desglose Superficies edificables m2/c	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Correas SG.	Coef. Correas Topográficas	Coef. V.F./Prot. Homogeneización	Coeficiente de Homogeneización	Aprovisionamiento Total U.A.	Aprovisionamiento Medio U.A./m2					
UZ-F01 "CASA AVILA" SG-Adscrito. SG-48 A-EI. "Espacio Libre en Ladera Alta". SG-Viejo y reedificado SG-Viejo y reedificado incluido con adscrito de subsanación.	127.331	0	33.563	160.894	Residencial VRPP-T	0,58	1.4.770	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95	0,80	0,82	9.092,66	0,056517					
					Residencial VRP-V		51.661	1,00	1,20													
					Residencial Libre		7.421	1,10	1,00													
					Equip. Com. Local		73.652															
TOTAL UZR 01																		69.075,97	0,429352			
UZ-F02 "CASA AVILA" SG-Incluido. SG-37 EI. "Espacios Libres en Casa Avila"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRP-A	0,80	8.081	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	0,80	4.821,80	0,052193					
					Residencial VRP-V		27.424	1,00	1,20													
					Residencial Libre		4.833	1,10	1,00													
					Equip. Com. Local		42.550															
TOTAL UZR 02																		36.217,58	0,392038			
UZ-F03 "LADERA ALTA DE CASA AVILA" SG-Incluido. SG-43 B EI. "Espacio Libre en Ladera Alta"	108.844	19.363	0	128.227	Residencial VRPP-A	0,75	45.714	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	0,95	0,90	25.327,65	0,197522						
					Residencial VRP-V		27.755	1,00	1,20													
					Residencial Libre		8.163	1,10	1,00													
					Equip. Com. Local		61.653															
TOTAL UZR 03																		57.866,65	0,451268			
UZ-F07 "SAN LUIS DE EL ADEPTO" SG-44 EI. "Espacio Libre en Loma de Los Frailes"	86.750	0	32.087	117.847	Residencial VRPP	0,50	38.688	1,00	1,40	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	43.753,23	0,371314						
					Residencial VRP		4.288	1,10	1,00													
					Equip. Com. Local		42.875															
					TOTAL UZR 07																	
UZ-F10 "Llano de Junco" SG-Incluido SG-15 Ma Mayoromía	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	1,00	0	0,80	0,85	1,00	1,00	0,90	0,85	0,47	200.578,14	0,296303						
					Industrial M. Cerrada		428.421	1,10	0,85													
					Terciario		142.807	1,10	0,85													
					Equip. Comercial		0															
TOTAL UZR 10																		292.509,79	0,430650			
UZ-F12 "Marzán Ede" SG-Incluido SG-50 EI. "Espacio Libre en Marzán"	136.730	11.000	0	147.730	Residencial VRPP-A	0,50	10.255	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,60	6.45,52	0,044981						
					Residencial VRP-V		43.259	1,00	1,20													
					Residencial Libre		4.600	1,10	1,20													
					Equip. Com. Local		68.370															
TOTAL UZR 12																		58.829,66	0,398196616			
UZ-F19 "Marzán Oeste" SG-Incluido SG-01 EI. "Espacio Libre en Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A	0,68	21.220	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80	13.750,50	0,047593						
					Residencial VRP-V		94.456	1,00	1,20													
					Residencial Libre		4.600	1,10	1,20													
					Equip. Com. Local		141.469															
TOTAL UZR 19																		121.195,80	0,419482411			
<b>TOTAL</b>	<b>1.367.683</b>	<b>79.583</b>	<b>179.650</b>	<b>1.615.226</b>		<b>1.021.954</b>													<b>663.273,83</b>	<b>0,42302</b>		

Area Territorial 3	1,5%	0,42302	0,4547	0,3913
Area Territorial 3	1,5%	0,42302	0,4547	0,3913

Area Territorial 3	1,5%	0,42302	0,4547	0,3913
--------------------	------	---------	--------	--------



## DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, aprobará las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico, adaptada al contenido del Plan General.
- Ordenanza Especial sobre contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
- Ordenanza sobre procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinoso, a fin de desarrollar y completar lo regulado en el Plan General.
- Ordenanza reguladora del registro de bienes protegidos y de servidumbres, que complemente lo dispuesto al respecto en el propio Plan General.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA:

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas Urbanísticas.

### SEGUNDA:

En las áreas delimitadas como DET-PG89 serán de aplicación los títulos 1, 2 y 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Por el contrario, no les será de aplicación el título 4 de las mismas, excepto las disposiciones referidas a condiciones volumétricas particulares por consideración del desnivel topográfico, regulándose en todo caso mediante la Norma Zonal del planeamiento correspondiente.

### TERCERA:

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan no impedirán que, en los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al PGOU-89 y Planes posteriores al mismo, que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, continúen desarrollándose, dichos usos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan. No obstante, estos usos existentes a la entrada en vigor del Plan, únicamente podrán sustituirse por otra actividad de las comprendidas en la misma clase siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas-, o por actividades reguladas como compatibles en la Norma Zonal correspondiente.

## CUARTA:

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren situadas tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, están sujetas al régimen dispuesto específicamente en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley sectorial.

## QUINTA:

Durante la tramitación y hasta la aprobación definitiva de la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación se podrán tramitar y aprobar Estudios de Detalle para las manzanas reguladas por la Norma Zonal Mr, conforme a lo dispuesto por el Plan General Municipal vigente al respecto, siempre que las propuestas volumétricas resulten compatibles con lo previsto en la ordenación directa que se realiza en el presente documento del Plan General.

Una vez producida la aprobación definitiva y se encuentre en vigor la Adaptación Plena del Plan General Municipal, al resultar de aplicación inmediata y directa la ordenación prevista por éste, se suspenderá la tramitación de los Estudios de Detalle de la Norma Zonal Mr por resultar innecesarios.

## SEXTA:

En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural. Una vez aprobado el Plan o Norma correspondiente, sus determinaciones de Ordenación Urbanística desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan.

## SÉPTIMA:

En tanto no se apruebe el APR-17 (Plan Especial “La Isleta”), será de aplicación para este ámbito la ordenación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en las Normas Urbanísticas que le afecten. Las parcelas residenciales se regularán por la Norma Zonal Bt, y las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos lo harán por el título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

## OCTAVA:

En tanto no se aprueben definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación, seguirán siendo de aplicación las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflanes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado el 9 de marzo de 2005.

## DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.