

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha **05 NOV. 2003**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente:
Las Palmas de G.C. **11 NOV. 2004**
El Secretario de la Comisión



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARRECIFE

ADAPTACIÓN BÁSICA AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE GENERAL

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

TÍTULO II. NORMAS DE DESARROLLO

TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

TÍTULO IV. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO VI. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

TÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE

TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO

TÍTULO IX. SISTEMAS GENERALES

TÍTULO X. CONDICIONES DE LOS USOS.

TÍTULO XI. NORMAS DE TRAMITACIÓN

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2003
El Secretario de la Comisión



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARRECIFE

ADAPTACIÓN BÁSICA AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

NORMAS URBANÍSTICAS

i. INDICE DETALLADO

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

1.1. Capítulo 1. Naturaleza, Ámbito, Alcance y Contenido de las Normas.

Art. 1. Naturaleza.

Art. 2. Ámbito del Plan.

Art. 3. Efectos de la entrada en vigor del Plan.

1.2. Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan.

Art. 4. Vigencia.

Art. 5. Revisión.

Art. 6. Modificaciones.

TÍTULO II. NORMAS DE DESARROLLO

2.1. Capítulo 1. Competencias y desarrollo del Plan.

Art. 7. Competencias.

Art. 8. Programa de Actuación

2.2. Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo.

Art. 9. Instrumentos de Desarrollo.

Art. 10. Alcance del Plan General.

Art. 11. Planes Parciales

Art. 12. Contenido ambiental del planeamiento.

Art. 13. Planes Especiales.

Art. 14. Planes Parciales de Reforma Interior.

Art. 15. Estudios de Detalle

Art. 16. Unidades de Actuación

TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

3.1. Capítulo 1. Ejecución del Planeamiento.

Art. 17. Obligaciones de las actuaciones urbanísticas.

Art. 18. Actuaciones urbanísticas aisladas.

Art. 19. Unidades de Actuación.

Art. 20. Requisitos de las Unidades de Actuación

Art. 21. Delimitación de Unidades de Actuación.

Art. 22. Ejecución del planeamiento: Sistemas de Ejecución.

- Art. 23. Establecimiento del sistema de ejecución.
Art. 24. Reparcelación.
Art. 25. No obligatoriedad de reparcelación.
Art. 26. Proyectos de reparcelación.
- 3.2. Capítulo II. Instrumentos de gestión.
Art. 27. Parcelación urbanística.
Art. 28. Supeditación de la parcelación urbanística.
Art. 29. Parcelación en Suelo Urbanizable.
Art. 30. Parcelación en Suelo Urbano.
Art. 31. Relación entre Ordenanzas y Parcelación en Suelo Urbano.
Art. 32. Proyectos de urbanización.
Art. 33. Competencias para proyecto y ejecución de obras de urbanización.
Art. 34. Sistemas de ejecución y proyectos de urbanización.
Art. 35. Gastos de proyecto y de la ejecución de la urbanización.
Art. 36. Condicionantes de los proyectos de urbanización. Enlaces.
Art. 37. Condicionantes técnicos de los proyectos de urbanización.
Art. 38. Contenido de los proyectos de urbanización.
Art. 39. Tramitación de los proyectos de urbanización.

TÍTULO IV. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

- 4.1. Capítulo I. Condiciones generales de edificación.
Art. 40. Aplicación de normas de edificación
Art. 41. Tipo de obras
Art. 42. Obras en los edificios
Art. 43. Obras de demolición
Art. 44. Obras de ampliación
Art. 45. Obras de nueva planta
- 4.2. Capítulo II. Condiciones estéticas.
Art. 46. Aplicación de las condiciones estéticas
Art. 47. Condiciones generales
Art. 48. Obras en planta baja
Art. 49. Obras en fachada
Art. 50. Modificación de las características de la fachada
Art. 51. Instalación de aparatos
Art. 52. Salientes
Art. 53. Cornisas y aleros
Art. 54. Toldos móviles
Art. 55. Anuncios paralelos al plano de fachada
Art. 56. Anuncios sobre plano de fachada
Art. 57. Publicidad
Art. 58. Cerramientos
Art. 59. Ajardinado
- 4.3. Capítulo III. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
Art. 60. Elementos de la urbanización
Art. 61. Seguridad, salubridad y ornato de construcciones
Art. 62. Seguridad de instalaciones
Art. 63. Órdenes de ejecución
Art. 64. Seguridad de solares
Art. 65. Ejecución subsidiaria municipal
Art. 66. Incumplimiento de deberes de conservación
- 4.4.- Capítulo IV. Dotaciones e instalaciones en edificios.
Art. 67. Servicio de agua potable
Art. 68. Servicio de energía eléctrica
Art. 69. Instalaciones eléctricas en edificios
Art. 70. Servicios de telefonía

- Art. 71. Instalación de antenas
Art. 72. Buzones
Art. 73. Desagüe de aguas pluviales
Art. 74. Evacuación de aguas residuales
Art. 75. Evacuación de humos
Art. 76. Evacuación del aire de refrigeración
Art. 77. Servicio de ascensor
Art. 78. Identificación de edificios
Art. 79. Aparcamientos
Art. 80. Prevención de incendios
Art. 81. Huecos y barandillas
Art. 82. Normas de aplicación general
Art. 83. Chaflanes
Art. 84. Vallado en la vía pública
Art. 85. Ocupación temporal de la vía pública
Art. 86. Vados
Art. 87. Elementos de protección
Art. 88. Equipamiento urbano
Art. 89. Trabajos de demolición o excavación
Art. 90. Apertura de zanjas

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN.

- Art. 91. Objeto.
Art. 92. Licencias en edificios catalogados.
Art. 93. Condiciones de edificabilidad y documentación
Art. 94. Edificios catalogados ruinosos.
Art. 95. Niveles de protección.
Art. 96. Autorización de demolición de elementos añadidos.

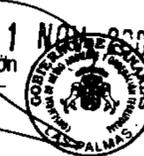
TÍTULO VI. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

- 6.1. Capítulo 1. Normas Generales.
Art. 97. Suelo Urbano.
Art. 98. Suelo Urbano: categorías.
Art. 99. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.
Art. 100. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.
Art. 101. Aprovechamiento urbanístico.
Art. 102. Limitaciones a la edificación.
Art. 103. Condiciones de la parcela para edificar. Solar.
Art. 104. Requisitos del solar.
Art. 105. Edificación en terrenos que no tengan la condición de solar.
Art. 106. Incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente con la edificación
- 6.2. Capítulo 2. Zonas Homogéneas
Art. 107. ZONA HOMOGÉNEA 1. Edificación en casco antiguo.
Art. 108. ZONA HOMOGÉNEA 2. Edificación en el Charco de San Ginés.
Art. 109. ZONA HOMOGÉNEA 3. Edificación en ensanche A.
Art. 110. ZONA HOMOGÉNEA 4. Edificación en ensanche B.
Art. 111. ZONA HOMOGÉNEA 5. Edificación Polígonos.
Art. 112. ZONA HOMOGÉNEA 6. Edificación en vías especiales tipo "A"
Art. 113. ZONA HOMOGÉNEA 7.- Edificación en vías especiales tipo "B".
Art. 114. ZONA HOMOGÉNEA 8. Edificación suburbana.
Art. 115. ZONA HOMOGÉNEA 9. Edificación en áreas industriales.
Art. 116. ZONA HOMOGÉNEA 10. Edificación en Zonas Costeras

TÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE

- Art. 117. Definición.
Art. 118. Desarrollo del Suelo Urbanizable

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



- Art. 119. Régimen urbanístico de la propiedad.
- Art. 120. Consolidación.
- Art. 121. Sectores.
- Art. 122. Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable.
- Art. 123. Condiciones de desarrollo del suelo de uso residencial.
- Art. 124. Condiciones de desarrollo de suelo industrial.
- Art. 125. Condiciones de desarrollo de zonas que constituyan Sistemas Generales.

TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO

- Art. 126. Suelo Rústico. Definición.
- Art. 127. Suelo Rústico. Categorías.
- Art. 128. Suelo Rústico de Protección Natural.
- Art. 129. Suelo Rústico de Protección Paisajística.
- Art. 130. Suelo Rústico de Protección Cultural
- Art. 131. Suelo Rústico de Protección Costera
- Art. 132. Suelo Rústico de Protección Agraria
- Art. 133. Suelo Rústico de Protección Minera
- Art. 134. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
- Art. 135. Suelo Rústico de Protección Territorial
- Art. 136. Parcelaciones urbanísticas
- Art. 137. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico
- Art. 138. Condiciones generales de vertidos de residuos sólidos
- Art. 139. Condiciones generales de la publicidad en carretera
- Art. 140. Condiciones de las comunicaciones, infraestructuras y urbanización
- Art. 141. Condiciones generales de la edificación o instalación vinculada a actividad pública o interés social
- Art. 142. Edificaciones fuera de ordenación en Suelo Rústico

TÍTULO IX. SISTEMAS GENERALES

- Art. 143. Definición
- Art. 144. Condiciones Generales de los Sistemas Generales adoptados
- Art. 145. Sistemas Generales propuestos

TÍTULO X. CONDICIONES DE LOS USOS.

- 10.1. Capítulo 1. Condiciones generales
 - Art. 146. Art. 185. Regulación de usos y edificación
 - Art. 147. Disposiciones de edificación
 - Art. 148. Significado de términos y parámetros
 - Art. 149. Clases de uso
 - Art. 150. Usos generales
 - Art. 151. Usos globales
 - Art. 152. Usos pormenorizados
- 10.2. Capítulo 2. Uso General RESIDENCIAL
 - Art. 153. Definición
 - Art. 154. Pormenorización del Uso
 - Art. 155. Condiciones
 - Art. 156. Dotación de aparcamiento
- 10.3. Capítulo 3. Uso General TURÍSTICO.
 - Art. 157. Definición
 - Art. 158. Usos pormenorizados
 - Art. 159. Condiciones
- 10.4. Capítulo 4. Uso General PRODUCTIVO.
 - Art. 160. Definición
 - Art. 161. Uso industrial genérico.
 - Art. 162. Uso industrial específico
 - Art. 163. Clases de industrias

- Art. 164. Locales industriales
- Art. 165. Dotación de aparcamientos
- Art. 166. Almacenes
- Art. 167. Dotación de aparcamientos
- Art. 168. Talleres de artesanía
- Art. 169. Uso terciario.
- Art. 170. Categorías de locales
- Art. 171. Dotación de aparcamientos para locales
- Art. 172. Uso Comercial

10.5. Capítulo 5. Uso General DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO

- Art. 173. Dotaciones
- Art. 174. Equipamientos
- Art. 175. Aparcamientos
- Art. 176. Uso de espacios libres
- Art. 177. Condiciones de los espacios libres públicos
- Art. 178. Uso de servicios públicos
- Art. 179. Dotación de aparcamientos
- Art. 180. Uso de infraestructuras
- Art. 181. Usos ligados al transporte

TÍTULO XI. NORMAS DE TRAMITACIÓN

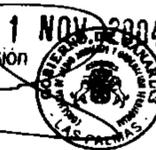
- Art. 182. Actuación municipal
- Art. 183. Examen del planeamiento vigente
- Art. 184. Información previa.
- Art. 185. Actos sujetos a licencia
- Art. 186. Contenido implícito de la licencia.
- Art. 187. Contenido explícito de la licencia
- Art. 188. Tipos de licencia
- Art. 189. Procedimiento para la obtención de licencias
- Art. 190. Licencias de parcelación
- Art. 191. Obras de Urbanización
- Art. 192. Tramitación de los Proyectos de Urbanización
- Art. 193. Licencias de obras de urbanización
- Art. 194. Proyecto de obras de edificación
- Art. 195. Proyectos de obras en los edificios
- Art. 196. Obras de Demolición
- Art. 197. Modificación de proyecto
- Art. 198. Control de obras
- Art. 199. Alineaciones y rasantes
- Art. 200. Caducidad y suspensión de licencias de obra
- Art. 201. Conclusión de la obra
- Art. 202. Inspección final
- Art. 203. Definición
- Art. 204. Condiciones de los proyectos
- Art. 205. Clases
- Art. 206. Licencias de primera ocupación
- Art. 207. Condiciones de los proyectos
- Art. 208. Ordenes de ejecución

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXO: Normas referidas a la disposición de la edificación

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la ARROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004 El Secretario de la Comisión



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARRECIFE

ADAPTACIÓN BÁSICA AL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

1.1. Capítulo 1. Naturaleza, Ámbito, Alcance y Contenido de las Normas.

Art. 1. Naturaleza.

El Plan General de Ordenación del Municipio de Arrecife es el instrumento de ordenación del municipio, con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes. Define la ordenación del territorio, su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico a cada clase y categoría del mismo, y como consecuencia delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y específica, en virtud de ello, los derechos y deberes inherentes a dicha propiedad.

Art. 2. Ámbito del Plan.

El ámbito del Plan abarca la totalidad del término municipal de Arrecife.

Art. 3. Efectos de la entrada en vigor del Plan.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en el artículo 44.1 del TR LOTENC (en adelante, TR LOTENC)

1.2. Capítulo II. Vigencia y Revisión del Plan.

Art. 4. Vigencia.

El Plan General entrará en vigor desde la fecha de la íntegra publicación de la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que se puedan producir de acuerdo a lo dispuesto en este Título y en la legislación urbanística aplicable.

Art. 5. Revisión.

1. La revisión implica la reconsideración del contenido del Plan por alguno de los motivos establecidos en el artículo 46.1 del TR LOTENC.
2. A los ocho años de vigencia del Plan, el Ayuntamiento verificará si es preciso su revisión, la cual se realizará antes si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Si se produce la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o Territorial que afecte al Municipio de Arrecife y cuyas determinaciones supongan una variación del contenido del presente Plan, conllevando la obligatoriedad de revisar el mismo, sin perjuicio de la aplicación inmediata de las determinaciones que deriven del Plan jerárquicamente superior.
 - b. Cuando se produzca un cambio en la legislación urbanística de base que haga necesario o conveniente la revisión.
 - c. Cuando se alteren las hipótesis del Plan respecto a sus magnitudes básicas.

Art. 6. Modificaciones.

1. Procederá la modificación cuando se produzca alguna alteración del Plan que no implique revisión del mismo.
2. Para la modificación se seguirá el procedimiento previsto en la Ley; podrán introducirse modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución que los hechos aconsejen.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



3. Si la modificación tiene por objeto cambios en ordenación o uso de espacios libres y zonas verdes públicas quedará sujeto al procedimiento especial previsto en la Ley.
4. No se considerarán, en principio, modificaciones ni revisiones del Plan General:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes en el planeamiento que lo desarrolla, dentro de los límites que la Ley asigna.
 - b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 NOV 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



TÍTULO II. NORMAS DE DESARROLLO

2.1. Capítulo 1. Competencias y desarrollo del Plan.

Art. 7. Competencias.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Arrecife, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes del resto de las Administraciones.

Art. 8. Programa de Actuación

- 1) La ejecución del Plan se atenderá a las previsiones del Programa de Actuación.
- 2) El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones del Programa, facultará al Ayuntamiento de Arrecife, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, el ejercicio de las competencias previstas en los artículos 100 y 148 del TR LOTENC.

2.2. Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo.

Art. 9. Instrumentos de Desarrollo.

De conformidad con el sistema de planeamiento establecido por el TR LOTENC, el Plan General se desarrollará mediante:

- a) Planes Parciales, en los ámbitos que proceda de Suelo Urbano No Consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable.
- b) Planes Especiales, con independencia de la clasificación del suelo.
- c) Estudios de Detalle, para manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Art. 10. Alcance del Plan General.

El Plan General es el instrumento que establece la ordenación pormenorizada de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, sin perjuicio de la posibilidad de remisión de aspectos concretos de su regulación a Planes de Desarrollo. Asimismo, establecerá la ordenación de las distintas categorías de Suelo Rústico, complementada, en su caso, por las Calificaciones Territoriales o Proyectos de Actuación Territorial.

TÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



3.1. Capítulo 1. Ejecución del Planeamiento.

Art. 17. Obligaciones de las actuaciones urbanísticas.

Toda actuación urbanística, realizada en la clasificación de suelo urbano o urbanizable, consecuencia de la ejecución de alguna figura de planeamiento que son desarrollo del Plan General exigirá la previa delimitación de los ámbitos, sectores o unidades de actuación que procedan en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas normas.

Art. 18. Actuaciones urbanísticas aisladas.

Cuando no esté prevista en el Plan ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá de acuerdo a lo previsto en el artículo 145.2 del TR LOTENC.

Art. 19. Unidades de Actuación.

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de unidades de actuación por el planeamiento que proceda se atenderá a lo previsto legalmente en el art. 84 del TR LOTENC. La delimitación de unidades de actuación coloca a los terrenos afectados en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

Art. 20. Requisitos de las Unidades de Actuación

En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, se delimitarán unidades de actuación que,

atendiendo a las características de la ordenación prevista, sean susceptibles de cumplir los requisitos establecidos en el presente documento.

Art. 21. Delimitación de Unidades de Actuación.

La alteración o nueva delimitación de Unidades de Actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido, con fijación del sistema de actuación que sea procedente.

Art. 22. Ejecución del planeamiento: Sistemas de Ejecución.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución, pública o privada previstos por el artículo 96 del TR LOTENC.

El Ayuntamiento se atenderá al sistema de actuación que el Plan General determine, dando preferencia a los sistemas de ejecución privada salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la ejecución pública.

Art. 23. Establecimiento del sistema de ejecución.

El establecimiento del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo siguiendo las determinaciones que establece el Capítulo III del TR LOTENC.

Art. 24. Reparcelación.

La reparcelación tiene el objeto de distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan.

Art. 25. No obligatoriedad de reparcelación.

No resultará necesaria la reparcelación, en los casos que se determinen en las actuaciones desarrolladas por el sistema de ejecución pública por expropiación y cuando se trate de la ejecución de sistemas generales no incluidos o adscritos a ámbitos o sectores y de obras públicas ordinarias.

Art. 26. Proyectos de reparcelación.

Los proyectos de reparcelación se atenderán a los criterios y contendrán las determinaciones y documentos que se establecen en el TR LOTENC y su desarrollo reglamentario, debiendo contener documentación cartográfica a escala mínima de 1:1.000 y, en su caso, deberá justificarse la inexistencia de parcelas resultantes no edificables.

3.2. Capítulo II. Instrumentos de gestión.

Art. 27. Parcelación urbanística.

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General que tengan ordenación pormenorizada. Se prohíbe la parcelación urbanística del Suelo Rústico, salvo en el de Asentamientos.

Art. 28. Supeditación de la parcelación urbanística.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo Urbanizable en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan.

Art. 29. Parcelación en Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan deberán incorporar para su aprobación el proyecto de parcelación de la superficie correspondiente al sector.

Art. 30. Parcelación en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano no se aprobarán proyecto de urbanización de fincas, sin que previa o simultáneamente se tramite y apruebe el proyecto de parcelación o segregación, que contendrá como mínimo:

- 1) Plano de situación y parcelario en cartografía oficial.
- 2) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor de 2'5% y a escala mínima de 1:500.
- 3) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales y resultantes.

Art. 31. Relación entre Ordenanzas y Parcelación en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano no se permitirán ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y volumen establecidas en la Normativa que le sea de aplicación.

Art. 32. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General.

Art. 33. Competencias para proyecto y ejecución de obras de urbanización.

Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y ejecución de las obras de urbanización en aquellas unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de ejecución pública. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad mixta con los propietarios de terrenos integrados en la unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán, así mismo, constituirse en una sociedad administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en el TR LOTENC.

Art. 34. Sistemas de ejecución y proyectos de urbanización.

Cuando el sistema de ejecución sea privado, el proyecto de urbanización se asumirá por la persona o personas a quienes corresponda la ejecución. Las obras de urbanización que se ejecuten por este sistema, serán a cargo de los promotores. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo en este caso también el importe total de las obras de cargo de los promotores.

Art. 35. Gastos de proyecto y de la ejecución de la urbanización.

Los gastos de proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora.

Art. 36. Condicionantes de los proyectos de urbanización. Enlaces.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito o sector que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art. 37. Condicionantes técnicos de los proyectos de urbanización.

En cualquier caso los proyectos de urbanización deberán adaptarse a las condiciones técnicas exigidas en estas propias normas.

Art. 38. Contenido de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán integrados por los documentos señalados en el artículo 41 del TR LOTENC y su desarrollo reglamentario. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

Plano a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones ó instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

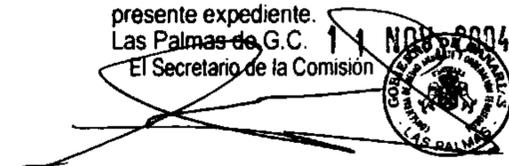
Art. 39. Tramitación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo previsto en el artículo 41.3.c) del TR LOTENC, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras, salvo que se aplique el artículo 100 y siguientes del TR LOTENC.

En el plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por la iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del quince por ciento (15%) calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, el cual podrá, no obstante, ser revisado por los servicios técnicos municipales mediante

resolución motivada. En tal caso, el promotor deberá constituir como garantía adicional a la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 05 NOV. 2003
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



TÍTULO IV. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen los siguientes aspectos diferenciales de regulación de la edificación: (Hasta tanto se aprueben las ordenanzas específicas de Edificación previstas en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.)

- Condiciones de parcelas y edificios.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones higiénicas y de seguridad.

4.1. Capítulo I. Condiciones generales de edificación.

Art. 40. Aplicación de normas de edificación

Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, así como en los restantes tipos de obra cuando sea posible.

Art. 41. Tipo de obras

El Plan distingue los siguientes tipos de obras:

- 1) Obras en los edificios:
 - Restauración.
 - Conservación y reparación.
 - Rehabilitación y reforma.
 - Reestructuración.
- 2) Obras de demolición.
- 3) Obras de ampliación.
- 4) Obras de nueva planta.

Art. 42. Obras en los edificios

Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas, sin alterar la posición de los planos de fachadas y cubierta, excepto la salvedad que más adelante se indica para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto o parte del edificio, tienen carácter total o parcial.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 1 NOV. 2004 El Secretario de la Comisión

Comprende los siguientes tipos de obra:

a) Restauración:

Representan el grado máximo de conservación que tiene por finalidad la restitución de la situación primitiva del edificio por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos posteriores que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.

Podrán incluir la reparación y eventual sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio adecuado funcionamiento para el uso y necesidades a que se destine.

b) Conservación y reparación:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.

c) Rehabilitación y reforma:

Son obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la distribución del espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada o la modificación de los existentes.

d) Reestructuración:

Son aquellas obras que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar a la total demolición del interior del edificio.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado.

Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total, y las ordenanzas no indiquen lo contrario, podrá modificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública. En este supuesto, el volumen comprendido en el interior de las nuevas fachadas y cubiertas no rebasarán el de la situación originaria.

Art. 43. Obras de demolición

Obras de demolición son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

Art. 44. Obras de ampliación

Obras de ampliación son aquellas obras, que amplían la superficie y volumen edificado existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcelas.

Art. 45. Obras de nueva planta

Obras de nueva planta son aquellas que contemplan la construcción de nuevo edificio, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

4.2. Capítulo II. Condiciones estéticas.

Art. 46. Aplicación de las condiciones estéticas

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

Art. 47. Condiciones generales

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberá responder en su diseño y composición a las características dominantes en el ambiente en que hayan de emplearse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de

cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Art. 48. Obras en planta baja

En las obras de los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

El proyecto de nueva planta, rehabilitación o reestructuración del edificio, deberá contener necesariamente el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos.

Art. 49. Obras en fachada

Las fachadas se construirán con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los materiales utilizados no son duraderos o adecuados a las condiciones medioambientales en relación a su hipotético deterioro.

Art. 50. Modificación de las características de la fachada

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Art. 51. Instalación de aparatos

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Art. 52. Salientes

- 1) Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. En cualquier caso ningún cuerpo volado podrá sobrepasar los 100 cms. con respecto a la línea de fachada ni ocupar más de 2/3 de la misma.
- 2) En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la ordenanza señale para el retranqueo y separación a linderos.
- 3) La altura mínima libre de los salientes permitidos respecto de la alineación exterior, sobre la rasante de la acera, será de 3,40 metros.

Art. 53. Cornisas y aleros

- 1) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros, salvo mayor limitación en las Ordenanzas de Edificación.
- 2) Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Art. 54. Toldos móviles

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluyendo los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,55 metros. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera y respetando el arbolado existente.

Art. 55. Anuncios paralelos al plano de fachada

- 1) Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una facha de ancho inferior a noventa centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta centímetros de lado y dos milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) En zonas de uso no residencial, podrán instalarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros y siempre que esté ejecutado con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir las correspondientes normas técnicas de instalación y con las determinaciones antedichas, irán situadas a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle o terreno.

2) En la solicitud de licencia de estas instalaciones se acompañará una representación gráfica de al menos la fachada afectada por la muestra.

Art. 56. Anuncios sobre plano de fachada

Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,75 metros, con un saliente máximo de cuarenta y cinco centímetros. Su dimensión vertical máxima será de 0,50 metros, con un saliente máximo de cuarenta y cinco centímetros. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,50 metros pero su saliente será el mismo indicado anteriormente.

Art. 57. Publicidad

- 1) Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico.
- 2) Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de ~~carteles informativos no~~ publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollan o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera.
 - d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta decímetros cuadrados y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados en el terreno y situados a más de diez metros del borde exterior de la explanación de la carretera.

Art. 58. Cerramientos

- 1) Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- 2) En las zonas de edificación aislada el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos, estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2'50 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

25
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 8 5 NOV. 2003
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 1 1 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión

- 3) Cuando se termine un edificio, y no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

Art. 59. Ajardinado

- 1) El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público o privado, deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 2) Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones.
- 3) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos y hasta una altura mínima de 1,50 metros de adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4.3. Capítulo III. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Se entenderán como condiciones mínimas:

Art. 60. Elementos de la urbanización

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En las urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio de alumbrado, y de los restantes elementos que configuran la urbanización, siempre y cuando la red viaria y de infraestructura sanitaria y eléctrica no haya sido cedida al Ayuntamiento.

Art. 61. Seguridad, salubridad y ornato de construcciones

1) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas, estancas al paso del agua, 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 la filtración que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, coberturas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2) Condiciones de salubridad: deberán mantenerse en buen estado 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 espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3) Condiciones de ornato: la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 62. Seguridad de instalaciones

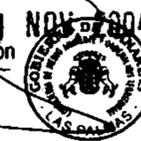
Las condiciones señaladas en el apartado 1) del artículo precedente de construcciones será de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 63. Órdenes de ejecución

Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV, 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión



1) En fachadas:

Cuando sean visibles desde la vía pública, bien sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

2) En jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

Art. 64. Seguridad de solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla.

2) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Art. 65. Ejecución subsidiaria municipal

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas en orden a restablecer el buen uso de la edificación, trasladando los costes al propietario del inmueble.

Art. 66. Incumplimiento de deberes de conservación

Cuando los propietarios del inmueble desatienda sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por estas Normas.

4.4.- Capítulo IV. Dotaciones e instalaciones en edificios.

Art. 67. Servicio de agua potable

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable en la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 150 / litros / habitante / día.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art. 68. Servicio de energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para alumbrado público y no sea fácil un acceso desde el exterior.

La instalación se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Baja Tensión.

Art. 69. Instalaciones eléctricas en edificios

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá de un local o armario con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 70. Servicios de telefonía

1) Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2) En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV 2003, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C.

Secretario de la Comisión



Art. 71. Instalación de antenas

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 72. Buzones

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Art. 73. Desagüe de aguas pluviales

1) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzca al alcantarillado urbano o vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2) No se permitirá el desagüe de pluviales a vías, canales, cauces y espacios públicos.

Art. 74. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso la normativa relativa a vertidos industriales.

Art. 75. Evacuación de humos

1) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2) Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes de edificios. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



3) Los conductos, en ningún caso, discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

4) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.

5) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes, previo informe técnico, que acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Art. 76. Evacuación del aire de refrigeración

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo causas justificadas por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela. Si necesariamente ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres metros y no producirá goteos y otras molestias sobre dicho espacio.

Art. 77. Servicio de ascensor

1) Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros cincuenta centímetros (10'50), entre cotas de piso, incluida las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2) El acceso al ascensor (en planta baja) no estará a una cota superior a 1'50 metros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

3) Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Art. 78. Identificación de edificios

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios

municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

Art. 79. Aparcamientos

1) Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2) La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados y de estacionamientos públicos.

Art. 80. Prevención de incendios

1) En tanto no se redacte una normativa específica municipal que regule la Prevención de Incendios, las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección de incendios establecen la Norma Básica de la Edificación correspondiente, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado y/o Comunidad Autónoma.

2) Los locales de uso no residencial, situado en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal sino a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa minutos.

3) Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para si mismas y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Art. 81. Huecos y barandillas

1) Los huecos abiertos directamente al exterior que puedan imponer riesgo de caída estarán protegidos por un antepecho de altura igual o superior a 95 centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2) La altura de las barandillas de escaleras y huecos de forjados no será inferior a 90 centímetros.

Art. 82. Normas de aplicación general

En general, para todo tipo de instalación en edificios se estará a lo dispuesto en sus Normas Técnicas y Reglamentos Industriales en vigor pudiera afectarles.

Art. 83. Chaflanes

Allí donde los planos de alineación lo establecieran, los chaflanes de las aceras se ejecutarán en consonancia con los chaflanes de la edificación, manteniéndose en el frontis del chaflán el ancho de acera constante.

Si el chaflán se hace entre aceras de distinta anchura, el ancho de la acera en el chaflán será el de la mayor de las dos.

Art. 84. Vallado en la vía pública

Cualquier vallado que implique la ocupación del espacio público, en concreto las aceras, deberá ser solicitado al Ayuntamiento como "ocupación temporal de la vía pública" bien en el propio proyecto o bien independientemente una vez concedida la licencia de obra.

En todos los casos habrá que garantizar la libre circulación de peatones, protegidos tanto a nivel de suelo como de los objetos que pudiesen caer de plantas superiores.

A los efectos anteriores se garantizará un paso mínimo de 75 cms. libre de obstáculos (postes, alcorques, materiales, etc.). Así mismo la ocupación de la acera no podrá ser nunca superior a la mitad de la misma, medida desde el bordillo hasta la alineación de fachada, sin que ese ancho supere, en ningún caso, 1,50 metros.

Se prohíbe la ocupación de la parte de acera interior a la valla con casetas de obra, servicios, materiales, etc.

Art. 85. Ocupación temporal de la vía pública

Con carácter general no se permitirá la ocupación de la vía pública en un ancho superior del indicado en el apartado anterior. No obstante, cuando circunstancias especiales

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
Secretario de la Comisión



hicieran necesaria la ocupación de más ancho, para conceder la autorización de "ocupación temporal de la vía pública" será necesario incluir en la solicitud un informe técnico de las causas por las que es necesaria tal ocupación, croquis del espacio a ocupar, soluciones adoptadas para el paso y seguridad del peatón y de los vehículos, y tiempo por el que se solicita.

Los técnicos responsables de la dirección de obra serán responsables solidarios con el constructor de los percances que puedan ocurrir a personas y cosas por esta ocupación.

Todo vuelo sobre la calzada (andamios, voladizos, protectores, grúas, etc.) en una anchura igual o superior al vallado de obra deberá ser solicitado también mediante la correspondiente concesión de ocupación temporal de la vía pública cumpliendo los requisitos señalados en el punto anterior, velando especialmente por la seguridad del peatón. A tal fin, se dispondrán señales ópticas visibles claramente de día y de noche marcando perfectamente el vallado y los vuelos sobre calzada.

Art. 86. Vados

Los vados de paso en las aceras deberán ejecutarse de acuerdo con el modelo municipal y será necesaria la oportuna licencia para conseguir "placa de vado" que conlleva inexcusablemente el rebaje de la acera. No se concederán licencias de rebaje de acera independientes de la aprobación de vado correspondiente.

Art. 87. Elementos de protección

Todos los elementos de protección peatonal (bandas, vallas, horquillas, etc.) deberán ejecutarse según la normativa municipal y será necesaria la oportuna licencia.

Art. 88. Equipamiento urbano

Todos los elementos de equipamiento urbano tales como bancos, jardines, papeleras, farolas, alcorques, etc., necesitarán para su instalación la correspondiente licencia municipal y la aceptación del modelo o tipo propuesto por la corporación.

Una Normativa Municipal podrá regular tales extremos.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Art. 89. Trabajos de demolición o excavación

Todo trabajo de demolición o excavación se ejecutará de forma que su incidencia en la vía pública sea la menor posible. Si estos trabajos no se realizaran conjuntamente con el proyecto de construcción, deberán ser objeto de una licencia individualizada.

Cualquiera de estos trabajos que precisen de una ocupación de acera superior a la definida por el vallado de obra, deberá solicitar el permiso de "ocupación temporal de la vía pública".

Los escombros y materiales procedentes de las demoliciones y excavaciones deberán ser transportados a los vertederos de tierras debidamente autorizados, para lo cual deberá solicitarse la oportuna autorización de "vertido de tierras", en la que se indicará por el Servicio de Vías y Obras, Saneamiento y Alcantarillado, al solicitante, el vertedero de tierras a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos, pudiendo, si el Ayuntamiento lo estimara oportuno, exigir una fianza complementaria para responder de la posible reparación de los pavimentos de parte o de todo el itinerario.

En ningún caso los vehículos de transporte podrán transportar más peso que el legalmente autorizado.

En caso de excavaciones bajo rasante de la vía pública, deberán proyectarse y se adoptarán en obra, las medidas y sistemas constructivos que garanticen en todo momento la no destrucción de la vía pública.

Art. 90. Apertura de zanjas

La apertura de zanjas en aceras y calzadas estará sujeta a licencia municipal. El solicitante velará por la correcta ejecución y reposición de los firmes y pavimentos de acuerdo con la normativa específica que se dicte al respecto.

Art. 91. Objeto.

El objeto de la presente normativa es fijar un conjunto de medidas dirigidas a la preservación del patrimonio arquitectónico de Arrecife de Lanzarote. Patrimonio formado por los edificios que caracterizan los procesos formativos de la ciudad y sus partes, su memoria colectiva, su uso y sus valores históricos y culturales.

Este patrimonio está descrito en el Catálogo correspondiente, que figura en documento anexo, que incluye un listado de todos los edificios catalogados. A todos los efectos se supone que junto al edificio queda protegida la totalidad de la parcela o finca en que se encuentre, en sus condiciones actuales.

Art. 92. Licencias en edificios catalogados.

Para la concesión de licencias en cualquier edificio catalogado y por tanto, sometido a la presente normativa, además de la documentación exigida en las correspondientes Ordenanzas municipales, se presentarán los documentos siguientes:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar; explicación de todas las operaciones a ejecutar.
- b) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales.
- c) Fijación del marco de referencia original del edificio (reproducción de planos originales, arquitecto o autor, ordenanzas del momento, evolución histórica del edificio, evolución del entorno, ... siempre que se conozca.
- d) Descripción fotográfica del edificio, haciendo hincapié, sobre todo, en aquellas partes que se vean afectadas por las obras que se refiere la presente concesión de licencias, y las colindantes con ellas.

Art. 93. Condiciones de edificabilidad y documentación

La condición de edificio catalogado implicará que se ha agotado su capacidad de transformación y que deberá mantenerse el volumen y las condiciones de edificabilidad que tenían en su origen. En consecuencia no le afectarán las ordenanzas de la zona donde

se encuentre, salvo las de carácter higiénico y sanitario, en los casos de reestructuración del edificio.

Cuando se solicite licencia de obra menor irá acompañada de un documento en el que se describan escrita y gráficamente las obras a realizar.

Se presentará una memoria que justifique su adecuación a la protección debida del edificio. Si afectan al aspecto exterior del edificio requerirán proyecto y dirección facultativa como obra mayor.

Art. 94. Edificios catalogados ruinosos.

En aquellos edificios incluidos en el Catálogo y declarados, tras un peritaje contrastado, como ruinosos, se efectuará con carácter prioritario labores de conservación, restauración o rehabilitación, según el grado máximo de intervención. En caso de que la propiedad no iniciara los trámites conducentes a la realización de dichas obras en plazo de 9 meses, el Ayuntamiento, tras aviso y nuevo plazo de 1 mes, se reservará una opción expropiatoria sobre el inmueble protegido.

En todo caso, el órgano municipal competente deberá dictaminar si el edificio es irreparable antes de proceder a su demolición. Todo ello con el asesoramiento de los informes técnicos pertinentes.

Art. 95. Niveles de protección.

El nivel de protección que se aplica a la totalidad de los elementos catalogados, en aplicación del artículo 45 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, es el más restrictivo: nivel de protección integral.

En este grado de protección, sobre los elementos catalogados sólo se consideran intervenciones compatibles las de restauración y conservación, según se describen en el presente artículo.

Sin perjuicio de lo establecido en estas normas sobre condiciones generales de edificación, y a los solos efectos de su aplicación a los edificios catalogados, se establece

la siguiente clasificación y definición complementaria de tipos de obra a realizar en los inmuebles construidos.

a) Restauración.

Se refiere al conjunto de obras dirigidas a la restitución y/o reproducción de las condiciones originales del edificio o elementos arquitectónicos tratados.

b) Conservación.

Se refiere a aquel conjunto de obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato.

Dado su carácter preventivo, es obligación de la propiedad del edificio protegido, lo que incluye una gestión de uso apropiado y una inspección anual de las condiciones a que se refiere este tipo de obra.

Art. 96. Autorización de demolición de elementos añadidos.

Para cualquier edificio protegido o perteneciente a un conjunto que se proteja, podrán autorizarse, previa justificación adecuada en la tramitación de licencia, la demolición de elementos añadidos no acordes en situación material, diseño, etc. con la edificación original.

TÍTULO VI. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

6.1. Capítulo 1. Normas Generales.

Art. 97. Suelo Urbano.

El presente Plan clasifica como suelo urbano los terrenos que ya tenían tal condición en el planeamiento vigente, aplicando conjuntamente las reglas establecidas en el artículo 50 del TR LOTENC.

Art. 98. Suelo Urbano: categorías.

De acuerdo con lo establecido en el TR LOTENC, en el suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

Art. 99. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

Dentro del suelo urbano, se categoriza como consolidado el que cumple los requisitos previstos al efecto en el artículo 51.1.a) del TR LOTENC.

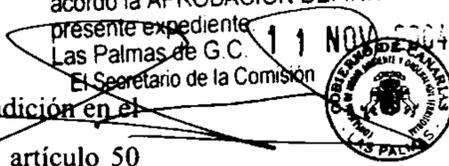
Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecido en el artículo 73 del TR LOTENC.

Art. 100. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

Dentro del suelo urbano, se categoriza como no consolidado el definido al efecto en el artículo 51.1.b) del TR LOTENC.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecido en el artículo 72 del TR LOTENC.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Art. 101. Aprovechamiento urbanístico.

En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, se establecen los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

En la Memoria se establecen los coeficientes de ponderación aplicables, atribuyendo un valor a cada uno en relación a los demás.

Art. 102. Limitaciones a la edificación.

La ejecución de una edificación en función de la facultad de un propietario a hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico en su finca, comportará la observancia de las siguientes limitaciones:

- a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá en ellos la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en el Plan.
- b) Las nuevas edificaciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

Art. 103. Condiciones de la parcela para edificar. Solar.

La edificación en Suelo Urbano estará limitada a que la respectiva parcela donde se ejerce este derecho merezca la calificación de solar, salvo que por el Ayuntamiento se asegure mediante convenio con el propietario o por programa de actuación previstos, que se producirá la ejecución simultánea de la urbanización o en diferido, pero con plazos determinados, mediante las garantías y condiciones que sal determinen. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Legislación vigente.

Art. 104. Requisitos del solar.

A los efectos anteriores, para la condición de solar se tendrá en cuenta la definición recogida en el TR LOTENC.

Art. 105. Edificación en terrenos que no tengan la condición de solar.

Con los límites establecidos en los artículos 72.4 y 73.5 del TR LOTENC, para autorizar en Suelo Urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o entidad que administre los bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor que el que corresponda al de la terminación de la edificación.
- b) Que esté incluida la parcela en una zona en la que el Ayuntamiento tenga aprobado un plan de actuación en infraestructuras de urbanización o la previsión, también aprobada, de ejecutar una figura de planeamiento tal como Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, y la edificación prevista no contradiga prescripciones de tales planes.
- c) Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, garantizando el 50% del coste de la urbanización en la parte que le corresponda.

Art. 106. Incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente con la edificación

Cuando se autorice la edificación en suelo urbano no consolidado al amparo de lo establecido en el artículo 72.4 del TR LOTENC o en suelo urbano consolidado conforme el artículo 73.5 del mismo texto legal, el incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente con la edificación comportará la caducidad de la licencia 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 hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 NOV. 2003
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



6.2. Capítulo 2. Zonas Homogéneas

Art. 107. ZONA HOMOGÉNEA 1. Edificación en casco antiguo.

1. Definición de la zona.

Abarca esta zona el área central de la ciudad rodeando el Charco de San Ginés y prácticamente toda la edificación más antigua a los años 1.960, excepción hecha de la calle León y Castillo y Avenida de la Mancomunidad por haber sufrido mayores transformaciones.

Dispone estas zonas de un parcelario muy irregular, no tanto por las parcelas en sí, como por la conformación de las manzanas, con la aparición de pequeñas calles, callejones y espacios residuales interiores de difícil reestructuración por vía de ordenanza.

La edificación es muy heterogénea debido a que frente a un gran número de edificaciones en baja altura se encuentran también edificaciones muy recientes con alturas de hasta cuatro plantas. Dado que estas últimas se han localizado de acuerdo con el parcelario actual Sin modificaciones significativas, se está produciendo un enquistamiento peligroso de determinadas áreas.

2.- Objetivos de reestructuración.

Hasta tanto se acometan Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle, los objetivos a lograr mediante el sistema regulador de Ordenanzas son:

- a) Evitar la sobre densificación, restringiendo volúmenes edificatorios en función de la propia trama, o lo que es lo mismo regular las alturas según anchos de calles.
- b) Evitar la subdivisión parcelaria implantando una parcela mínima.
- c) Conseguir unas mayores condiciones de salubridad e higiene para las nuevas edificaciones.

3.- Regulación de usos.

- a) Usos residenciales.

Se permiten las viviendas unifamiliares entre medianeras, las viviendas colectivas.

No se permitirán las viviendas unifamiliares aisladas.

Todos los usos anteriores estarán restringidos a cumplir las normas generales sobre usos residenciales.

b) Usos productivos.

Se permiten las industrias de tipo A y los almacenes de las mismas características.

Se permiten los talleres de artesanía y todo tipo de actividades terciarias y comerciales. Se prohíben los talleres de chapa y pintura.

Están expresamente prohibidas las industrias de tipo B y C.

c) Usos dotacionales.

Se permiten todos los usos de equipamiento. Así mismo los de espacios libres que tengan cabida.

Se permiten todos los usos de servicios públicos.

Igualmente se permiten todos los usos de infraestructura salvo los vertederos de residuos y basuras.

Por último se permiten tanto los garajes-aparcamientos pero no las gasolineras, debiendo ajustarse aquellos a las limitaciones establecidas en estas normas.

d) Caducidad y situaciones transitorias de usos no previstos.

Todos los usos que existan en la zona y que no estén comprendidos entre los señalados como permitidos, especialmente las industrias tipo B y C, deberán ser

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2003
El Secretario de la Comisión



extinguidos, para lo cual el Ayuntamiento tiene la facultad de establecer un censo de las fincas y locales que tengan estas características y fijarles un plazo para su traslado que en ningún caso superará los cuatro años.

Hasta tanto no se cumpla el plazo preestablecido según lo preceptuado anteriormente para el cambio de uso, y se adecuen a las normas del presente Plan General, los propietarios o titulares del derecho de ocupación de la finca o local, pueden desarrollar la actividad propia de las instalaciones existentes, así como obras de consolidación y mejora de las condiciones higiénico-sanitarias.

Los usos que estando permitidos, sin embargo, no cumplieren las prescripciones de estas normas en materia de seguridad, salubridad e higiene deberán adaptarse a las mismas también en el plazo de dos años. En estos casos cualquier tipo de obra autorizado deberá ir encaminado a la adaptación de la normativa prescrita.

El Ayuntamiento tiene la facultad de suspender la licencia de instalación de cualquier actividad de las fincas y locales afectados por la presente disposición que no lleven a cabo las modificaciones precisas y en los plazos fijados.

3. Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 120 m² y su forma geométrica será tal que pueda inscribirse en la misma un círculo de 8 metros, siendo su línea de fachada de la misma dimensión. Se exceptúan los casos contemplados en el artículo 108 de las presentes normas, para aquellas parcelas que estén por debajo de la superficie mínima.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores, así como las rasantes oficiales de esta zona vienen determinadas en los planos correspondientes.

Las modificaciones de alineaciones sólo se permitirán mediante el pertinente Estudio de Detalle.

No obstante lo anterior, y como excepción a la norma general, el Excmo. Ayuntamiento podrá modificar las alineaciones de las esquinas de las calles en que se considere indispensable para mejorar las condiciones de circulación, mediante la imposición de retranqueos obligatorios o chaflanes.

c) Retranqueos.

Se permiten retranqueos con respecto a la alineación exterior cuando la propuesta se realice para una manzana o tramo de calle completa.

En estos casos el espacio retranqueado, que no podrá ser superior a los 3 metros, será de utilización privada, si bien no podrá ser vallado a una altura superior a 1,25 m., ni utilizado para otra función que no sea la de espacio libre ajardinado.

d) Linderos.

Dada la tipología de la edificación, entre medianeras no se permitirá ninguna separación a linderos laterales.

e) Fondo edificable.

La profundidad máxima de la edificación vendrá definida por una línea paralela a la línea de fachada a una distancia de 18 metros. En planta baja podrá edificar la totalidad de la parcela cuando su uso no sea de vivienda. El espacio residual entre el fondo de la parcela y el fondo de la edificación deberá tener características tales que pueda ser utilizado como patio de luces y ventilación de acuerdo, en cualquier caso, con las normas de habitabilidad.

Esta norma es igualmente aplicable cuando la línea de fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial y sin perjuicio de limitarse a la alineación interior si la hubiere.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



f) Altura de edificación.

La altura de la edificación se fijará de acuerdo con el ancho dala vía a la cual dé frente la fachada.

Para anchos de calles, entre alineaciones oficiales; de 10 o más metros, el número de plantas será cuatro y su altura total podrá oscilar entre 12 metros y 14,30 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

Para anchos de calles, entre alineaciones oficial entre 8 y 10 metros, el número de plantas será tres y su altura total podrá oscilar entre los 9 y los 11,20 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

Para anchos de calles menores de 8 metros y mayores de 6, el número de plantas será de dos y su altura total podrá oscilar entre los 6,60 y 8,10 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

En los dos casos anteriores se permitirá además un ático retranqueado 3 metros de fachada y con una profundidad edificable igual al resto de la edificación.

Para anchos inferiores a seis metros sólo se permitirá una sola planta, alineada en fachada y una segunda retranqueada 3 metros de la alineación. Con las mismas alturas que en el caso anterior.

Se permiten dos plantas más para edificios de uso predominante de garaje-aparcamiento, que podrán destinar la planta baja y sótano, en su caso, a comercial, cumpliendo las ordenanzas establecidas para este uso. En este supuesto, no se aplicará la exigencia de fondo edificable máximo ni el retranqueo de tres metros en ático si la ordenanza lo autorizara. En consecuencia, la altura permitida será la equivalente, en metros, al número de plantas resultante según el ancho de cada calle más las dos mediante la distancia vertical fijada en estas mismas ordenanzas para el número de plantas resultante.

g) Entrantes y salientes.

Sólo se permiten salientes de la línea de fachada en las calles con anchos iguales o superiores a 10 metros, con una dimensión máxima de 0,50 metros para balcones o voladizos cerrados, y ocupando como máximo 2/3 de la fachada. Para calles entre 8 y 10 metros se permiten balcones, o vuelos abiertos, con las mismas condiciones anteriores.

h) Edificaciones fuera de alineación.

Toda edificación que de acuerdo con las presentes normas se encuentre fuera de línea o alineación, se considerará en precario, no pudiéndose realizar obras de reforma ni ampliación que signifiquen aumento del volumen edificado.

No obstante lo anterior, hasta tanto no se lleve a cabo la demolición o cualquier otra actuación para ajustarse a lo prevenido en el Plan General, bien por el propietario, bien por la Administración actuante en la ejecución de sus facultades propias, incluso de carácter expropiatorio, el titular del derecho de ocupación de la finca en el momento de la aprobación definitiva del Plan, podrá efectuar obras de consolidación, reparación o mejoras técnicas sobre las condiciones de salubridad e higiene.

Art. 108. ZONA HOMOGÉNEA 2. Edificación en el Charco de San Ginés.

1. Definición de la zona.

De hecho es parte del casco antiguo en su colindancia con El Charco. Es la zona afectada, en primera línea, por las reformas del borde marítimo en esta área.

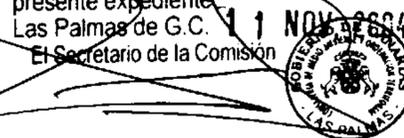
A los problemas del casco se añaden cuestiones de carácter estético que, quizás son las fundamentales. Por tanto, la reestructuración consiste en la rehabilitación y restitución en su caso de la edificación existente.

2. Regulación de usos.

a) Usos residenciales.

Se permiten viviendas unifamiliares entre medianeras y colectivas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión



b) Usos productivos.

No se permiten usos productivos, salvo los talleres de artesanía, y locales comerciales.

c) Usos dotacionales.

Se permiten todos los de equipamiento así espacios verdes que tengan cabida.

No se permiten los usos ligados a las infraestructuras ni garajes-aparcamientos. Salvo los de tipo individual accediendo por calles traseras al Charco.

3. Parámetros referidos a la disposición de la edificación. En términos generales le afectan, por defecto, las mismas disposiciones que al casco antiguo salvo las siguientes cuestiones:

a) No existiría limitación al fondo edificable de la parcela que puede ser edificada en su totalidad aunque respetando las normas de habitabilidad.

b) La altura de la edificación será de dos plantas y un ático retranqueado 3 metros de la fachada que da al Charco.

La fachada que da a la zona de Ordenanza del casco antiguo, podrá tener el número de plantas que allí le corresponda, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 143 de estas normas.

Art. 109. ZONA HOMOGÉNEA 3. Edificación en ensanche A.

1. Definición de la zona. Abarca esta zona de expansión, la parte noreste del casco antiguo con una trama muy regular.

El parcelario es así mismo enormemente regular, salvo casos muy particulares. La edificación es bastante reciente y en general tienen un nivel aceptable de conservación.

2.- Objetivos de reestructuración.

Los objetivos muy directos son evitar la degradación de la zona que, de momento, es bastante aceptable. El problema fundamental es la regulación de las traseras de la edificación, así como la dotación de espacios verdes y de expansión.

3.- Regulación de usos.

a) Usos residenciales.

Se permiten las viviendas unifamiliares y las colectivas entre medianeras.

No se permiten las viviendas unifamiliares aisladas. Todos los usos previstos deberán cumplir las normas de salubridad e higiene previstos en estas normas.

b) Usos productivos.

Se permiten las industrias de tipo Ay los almacenes de las mismas características, así como los talleres de artesanía y todo tipo de actividades terciarias y comerciales.

Están expresamente prohibidas las industrias del tipo B y C.

c) Usos dotacionales.

Se permiten todos los usos de equipamiento como los de espacios libres que tengan cabida.

Se permite igualmente todos los usos de servicios públicos de infraestructura y los ligados al transporte excepto los vertederos de basura.

d) Caducidad y situaciones transitorias.

Se estará a lo previsto en las presentes normas.

4.- Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

a) Parcela mínima.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión

La parcela mínima será de 150 m² y su forma geométrica será tal que pueda inscribirse en la misma un círculo de 10 metros de diámetro.

La línea de fachada tendrá una dimensión mínima de 10 metros.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones oficiales y rasantes, vienen fijadas en los planos correspondientes.

No se permite ninguna modificación de las mismas.

c) Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo.

d) Linderos.

Dada la tipología parcelaria y edificatoria no se permite ninguna separación a las medianerías.

e) Fondo edificable.

La profundidad máxima de edificación vendrá definida por una línea paralela a la línea de fachada a una distancia de 18 metros.

El espacio residual entre el fondo de la parcela y el fondo dala edificación deberá tener características tales que pueda ser utilizado como patio de luces y ventilación, de acuerdo con las normas de habitabilidad para usos residenciales establecidos en las presentes normas.

Cuando se destine a local comercial o garaje la planta baja, ésta podrá ocupar la totalidad de la parcela.

f) Altura de la edificación.

La altura de edificación será igual para toda la zona, de tres plantas, y que puede oscilar entre 9,40 y 11,20 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

Se permite una planta más en el caso de edificios destinados exclusivamente a garaje-aparcamiento.

g) Entrantes y salientes.

Se permiten salientes de la línea de fachada, a partir de la primera planta, con una dimensión máxima de 0,50 cms. para balcones y voladizos cerrados, y ocupando como máximo 2/3 de la fachada.

h) Edificaciones y parcelas fuera de ordenación.

Todas las parcelas que no cumplan las condiciones mínimas se considerarán inedificables a todos los efectos, procediéndose a la oportuna reparcelación. Ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 108 de estas normas.

Las parcelas fuera de línea, serán edificables sólo en la parte que se ajuste a la ordenación prevista.

Las edificaciones fuera de ordenación por motivo de su disposición sobre el terreno se considerará en precario y, por tanto, no se podrán realizar reformas ni ampliaciones, salvo las de mejora de las condiciones de salubridad e higiene.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 143, punto 3, apartado d) y punto 4, apartado h).

Art. 110. ZONA HOMOGÉNEA 4. Edificación en ensanche B.

1.- Definición de la zona.

Abarca la zona de más moderna expansión de la ciudad de carácter residencial al Este del casco antiguo.

Tiene un parcelario bastante heterogéneo, pero, dimensiones regularmente amplias lo que ha permitido edificaciones que ocupan la totalidad de una manzana.

El trazado es bastante claro con calles amplias, y en retícula.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de C.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión



2.- Objetivos de reestructuración.

El único objetivo de la zona es completar la retícula hasta el límite de la rambla periférica y controlar el volumen edificable en el caso de que se pretenda edificar la totalidad de la manzana.

3.- Regulación de usos.

Se permiten y prohíben los mismos usos que para la Zona Homogénea 3, tanto en usos residenciales como en los productivos y dotacionales. Le afectan las mismas disposiciones que las referidas para la Zona Homogénea 3, para la caducidad y situaciones transitorias de usos no previstos.

4.- Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

Dadas las características de esta zona, se puede producir una doble tipología edificatoria:

Edificación entre medianeras.

Edificaciones aisladas ocupando la totalidad de la manzana.

Las dos formas tipológicas son incompatibles entre sí, es decir, sólo y en el caso de que un propietario o promotor disponga de la posibilidad de edificar la totalidad de una manzana y presente una propuesta en este sentido, se permitirá la tipología edificatoria denominada b).

a) Edificación entre medianeras. Le afecta exactamente la misma normativa que la expresa para la Zona Homogénea 3.

b) Edificación aislada.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima para acometer una edificación de este tipo será igual a la totalidad de una manzana, según las alineaciones oficiales.

2. Alineaciones y rasantes.

Se respetarán las alineaciones oficiales que se expresan en los planos, al igual que las rasantes.

3. Retranqueos.

La edificación podrá separarse de la alineación oficial sin ningún tipo de restricciones en coherencia con el tipo de proyecto propuesto.

4. Superficie ocupada.

El coeficiente de ocupación de la edificación sobre la superficie de la manzana, definida por las alineaciones oficiales será de un 70%.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre la totalidad de la superficie de la manzana será de 3 m²/m²

6. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de cuatro plantas y su altura total podrá oscilar entre 12,20 y 14,30 metros medidos en cualquier punto de la parcela, preparada y desmontada para edificar o sobre el plano medio de las rasantes de las calles por las que esté definida la manzana.

Se permite una planta más en los casos de edificios para uso exclusivo de garaje-aparcamiento.

Art. 111. ZONA HOMOGÉNEA 5. Edificación Polígonos.

1. Definición de la zona.

Se refiere esta ordenanza a aquellas zonas ya edificadas caracterizadas por la frecuencia de una tipología edificatoria de vivienda colectiva en bloques o de viviendas unifamiliares en medianería, y que han tenido una gestión unitaria en el momento de su construcción.

2. Objetivos de reestructuración.

El objetivo básico es evitar la degradación y sustitución paulatina de las edificaciones más deterioradas, Por tanto, se pretende que una vez se considere que es necesario sustituir o rehabilitar un porcentaje importante de las viviendas existentes se haga un Plan de Reforma Interior que contemple la totalidad de la zona.

3. Regulación de usos.

Con carácter general se permiten los usos existentes, salvo que se realice sobre la zona un Plan de Reforma Interior, en cuyo caso se tramitará simultáneamente una reforma de Plan General, en relación exclusivamente a esta cuestión.

- a) Se permiten los usos residenciales existentes.
- b) Se permiten los usos productivos estrictamente de talleres de artesanía, terciarios y comerciales.
- c) Se permiten, estrictamente, los usos dotacionales de equipamiento, los de espacios libres y de servicios públicos existentes.
- d) No se permiten los usos de infraestructura ni los ligados al transporte.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **11 NOV 2004**
El Secretario de la Comisión



4. Parámetros referidos a la disposición de la edificación. En general los parámetros de edificación vienen determinados por la propia edificación existente, que no podrá modificarse, ampliarse ni reformarse hasta tanto no se acometa un Plan de Reforma Interior.

En cualquier caso, la edificabilidad no podrá modificarse con respecto a la actualmente existente.

Art. 112. ZONA HOMOGÉNEA 6. Edificación en vías especiales tipo "A"

1. Definición de la zona.

Se refiere la presente ordenanza a la edificación prevista para las parcelas que den frente a la Avenida de la Mancomunidad, Avenida del Generalísimo, Rafael González, Ruperto González y Avda. Fred Olsen, en zona señalada en los planos correspondientes, hasta el límite con el Sector II.

2. Objetivos de reestructuración

Se trata de mantener la línea de cornisa, en función de los edificios que en estos momentos están contruidos y que es de siete plantas, y bajar la densidad edificatoria que es excesiva, obligando a una baja ocupación, relativa, de la edificación en la parcela.

3. Regulación de usos.

Se aplica a esta zona todas regulaciones contenidas en la Zona Homogénea 1.

Los parámetros urbanísticos anteriores se adecuarán a la normativa sectorial de estándares turísticos en lo que resulte de aplicación.

Art. 113. ZONA HOMOGÉNEA 7.- Edificación en vías especiales tipo "B".

1. Definición de la zona.

Se refiere la presente ordenanza a la edificación prevista para las parcelas que dan frente a parte de: la calle León y Castillo.

2. Objetivos de reestructuración

Se trata de mantener los mismos objetivos que Se enunciaron para la Zona homogénea 6. Es decir, mantener la línea de cornisa en cinco plantas pero reducir la ocupación de la edificación en planta.

3. Regulación de usos.

Se aplica a esta zona todas las regulaciones contenidas en la Zona Homogénea 1

d. Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 150 m² y su forma geométrica será tal que pueda inscribirse en la misma un círculo de 10 metros de diámetro.

La línea de fachada mínima será de 10 metros.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales vienen fijadas en los planos correspondientes.

c) Retranqueos

No se permite ningún tipo de retranqueo.

d) Superficie ocupada.

Se permite edificar en la totalidad de la parcela, en planta baja, si bien el coeficiente de ocupación, en planta superiores, no excederá del 75%.

e) Altura de la edificación

La altura de la edificación será de cinco plantas correspondiente a una altura que puede oscilar entre 14,00 a 17,00 metros hasta la unte superior del último forjado. Esta altura será aplicable a la superficie que resulte de la ocupación de lo primero 24 metros en profundidad a partir de la alineación en fachada a la calle León y Castillo. A partir de esta profundidad y dejando previamente un patio de luces no inferior a seis metros en luces rectas, sólo se podrán edificar 3 plantas con una altura entre 9,40 x 11,20 metros.

No se permite la excepción de una planta más para garaje-aparcamiento. Por tanto la altura es inalterable en cualquier caso.

f) Entrantes y salientes.

Se permite salientes de la línea de fachada, a partir de la primera planta, con una dimensión máxima de 0,80 metros para balcones o voladizos cerrados, y en 2/3 como máximo de la fachada.

g) La edificación fuera de ordenación estará a lo dispuesto en el artículo 143.3.d) y h) de las presentes normas.

Art. 114. ZONA HOMOGÉNEA 8. Edificación suburbana.

1. Definición de la zona.

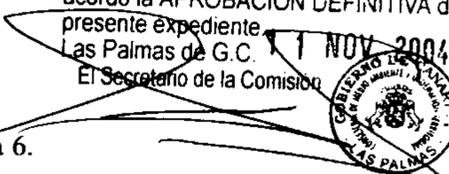
Se trata de todas las zonas de crecimiento periférico que se han resuelto en viviendas familiares muchas veces autoconstruidas, pero que mantienen una cierta regularidad.

2. Objetivos de reestructuración.

Los objetivos fundamentales son:

- La recuperación de la trama urbana, mínimamente racionalizada que se ha visto alterada por numerosas infracciones en la localización de la edificación.
- Evitar que se pierdan los espacios dedicados a dotaciones.
- Mantener el carácter de viviendas en baja densidad.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



3. Regulación de usos.

a) Usos residenciales.

Se permiten las viviendas unifamiliares entre medianeras y las viviendas colectivas también entre medianeras.

No se permiten las viviendas unifamiliares aisladas ni las colectivas en bloque.

b) Usos productivos.

Se permiten las industrias de tipo A y B y los almacenes del mismo tipo.

Se permiten los talleres de artesanía y todo tipo de actividades terciarias y comerciales, a excepción de talleres de chapa y pintura.

c) Usos dotacionales:

Se permiten todos los usos de equipamiento y los de espacios libres en la medida en que tengan cabida..

Se permiten todos los usos de servicios públicos.

Se permiten, igualmente, los usos infraestructura y aquellos ligados al transporte, salvo vertederos y basureros.

4. Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

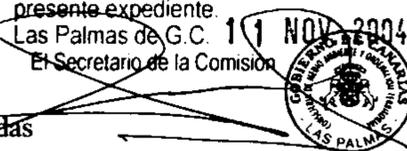
a) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 90 m² y su forma geométrica será tal que se pueda inscribir en la misma un círculo de 6 metros de diámetro.

La línea de fachada tendrá una dimensión mínima de seis metros.

A los efectos de la parcela mínima se estará a lo dispuesto en las presentes normas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales correspondientes a esta zona vienen determinadas en los planos correspondientes. Las modificaciones de alineaciones solo se permitirá mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, que en ningún caso establecerá calles con una anchura inferior a los 10 metros.

Todos los espacios intersticiales entre alineaciones oficiales tanto interiores como exteriores se considerará de uso público aunque no constituyan en el presente una vía de tránsito rodado, peatonal o espacio público.

c) Retranqueos.

Se permitirán retranqueos de la alineación oficial de hasta de 3 metros. El espacio resultante será de uso privado pero no podrá ser vallado a una altura superior a 1,25 metros y deberá tener un uso de jardín o espacio de recreo.

d) Linderos.

Dada la tipología parcelaria no se permite ninguna separación a linderos laterales, salvo que sea un edificio de carácter público o de equipamiento. Excepcionalmente se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado i) del presente artículo.

e) Fondo edificable.

La profundidad edificable estará definida por una línea paralela a la línea de fachada a una distancia de 18 metros.

El espacio residual entre el fondo de la edificación y el fondo de la parcela deberán tener características tales que pueda ser utilizado como patio de luces y ventilación, con una dimensión mínima en luces rectas de 4 metros. La planta baja se podrá construir en su totalidad cuando el uso no sea viviendas.

f) Altura de la edificación.

La altura máxima de edificación será de dos plantas y podrá oscilar entre 6,60 y 8,10 metros hasta la altura de la parte superior del último forjado.

Se permite una planta más para los usos exclusivos de garaje-aparcamiento en un solo edificio.

g) Entrantes y salientes.

Se permitirán salientes de hasta 0,50 cms. en calles con ancho superior a los 10 metros, un 2/3 como máximo de la fachada.

h) Edificaciones y parcelas fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 143.3.d) y h) de las presentes normas.

Las parcelas en las que se edifique solo una planta se considerará que superan el 50% del volumen permitido, por lo que no podrán ser incluidas en el Registro Público de Solares.

i) Edificación en manzana completa.

Cuando un promotor, sea de iniciativa privada o pública, plantea la edificación de una manzana completa puede modificar las normas de alineaciones y en general la disposición de la edificación sobre la parcela, siempre que no se altere ni el volumen máximo edificado ni el número de plantas máximo permitido en esa zona.

Art. 115. ZONA HOMOGÉNEA 9. Edificación en áreas industriales.

1. Definición de la zona.

Constituyen aquellas zonas consolidadas por edificación industrial, sin que sean de hecho una urbanización con carácter de tal, y donde se compatibiliza en algunos casos con viviendas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



2. Objetivos de reestructuración.

Son áreas que por su propia configuración son muy difícilmente cambiables y en las que se tendrán que realizar Planes de Reforma Interior para establecer una adecuada ordenación de las mismas. No obstante, el objetivo inmediato es adecuarlas a la normativa presente para evitar degradaciones.

3. Regulación de usos.

Se permiten usos residenciales ligados al mantenimiento y cuidado de las instalaciones industriales en la relación de una vivienda unifamiliar por cada 400 m² de instalación industrial.

Se permiten todos los usos industriales de almacenaje; talleres de artesanía y terciarios. Se permite el uso comercial.

Se permite el uso de espacios libres en la medida en que tengan cabida.

Se permiten todos los usos de infraestructura y aquellos ligados al transporte salvo los vertederos de basura.

Se permiten los usos de servicios públicos.

4. Caducidad y situaciones transitorias.

Las viviendas y aquellos otros usos no permitidos en esta zona podrán mantenerse aunque habrá de reconsiderarse su situación caso de acometer un plan de Reforma Interior para adecuarse a estas Normas.

Los usos permitidos pero que no cumplan la presente normativa deberán adaptarse a la misma en un plazo de dos años. El Ayuntamiento se reserva la facultad de suspender la licencia de instalación, caso de que no se lleve a cabo la adecuación.

5. Parámetros referidos a la disposición de la edificación.

a) Parcela mínima.

La parcela mínima será de 120 m² y de una forma tal que se pueda inscribir en la misma un círculo de 8 metros.

b) Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes oficiales vienen fijadas en los planos correspondientes.

c) Retranqueos y linderos.

En parcelas con dimensión superior a los 400 m² y en las que se pueda inscribir un círculo de 15 metros las instalaciones industriales deberán estar necesariamente separadas de las alineaciones oficiales y linderos- laterales y del fondo de parcela un mínimo de 2 metros. Tal espacio no puede estar interferido por ningún obstáculo, de forma tal que un vehículo contra incendios o los servicios de seguridad correspondientes puedan circunvalar la instalación en su totalidad. En parcelas inferiores Zona de Naos no será necesario el retranqueo pero habrá de establecerse una doble pared en la medianería a los efectos de contención de fuego.

d) Superficie ocupada.

El coeficiente de ocupación de la edificación sobre la superficie de la parcela no superará el 80%.

e) Edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre la totalidad de la superficie de la parcela no superará los 9 m³/m² ni los 2 m²/m².

A estos efectos no se computará la superficie de sótano si lo hubiere.

f) Altura de la edificación.

La altura máxima permitida sobre cualquier punto de la parcela excavada y preparada para edificar será la de 12 metros, o sobre el plano de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 05 NOV. 2003
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

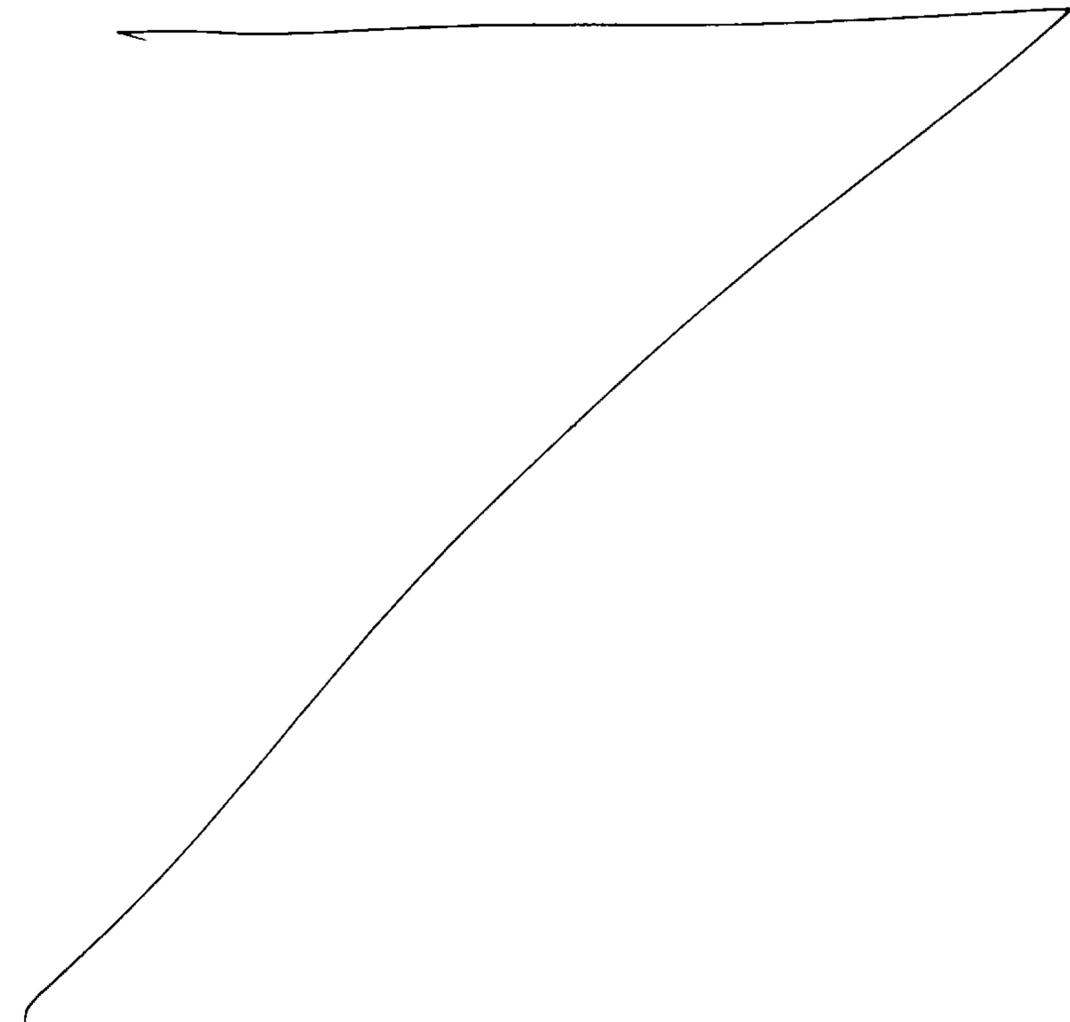


ZONA HOMOGÉNEA 10. Edificación en Zonas Costeras
Definición de la zona.

Se trata de aquellos terrenos que por medio de la redacción, aprobación y ejecución de un Plan Parcial se han convertido en suelo urbano.

Se registrarán por las ordenanzas contenidas en el correspondiente Plan Parcial.

Los Planes Parciales que establecen la ordenación de los ámbitos incluidos en esta Zona son los siguientes: La Concha I, El Cable, El Cable Norte y La Bufona Interior.



TÍTULO VII. SUELO URBANIZABLE

Art. 117. Definición.

Constituyen estos terrenos el suelo clasificado como Suelo Urbanizable que lo es desde el propio Plan General y que debe ser urbanizado en los términos y plazos previstos por el mismo.

La delimitación de sectores aparece en los planos de clasificación de suelo.

Art. 118. Desarrollo del Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable se desarrollará a través de Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación de Suelo. Estos planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y a las limitaciones contenidas en estas normas.

Los planes parciales cumplirán en todo momento con las condiciones que para cada sector determina el Plan General en cuanto a usos e intensidades de la edificación.

Especialmente son parámetros obligatorios para los planes parciales que desarrollen el Suelo Urbanizable, los que concretamente vienen explicitados para cada sector en las fichas que más adelante, se verá en los planos correspondientes:

- 1) Localización, delimitación y superficie de cada sector.
- 2) Caracterización de cada zona en cuanto a densidad de viviendas (en su caso), edificabilidad, tipología edificatoria y altura máxima de la edificación.
- 3) Caracterización de cada sector en cuanto al nivel de reserva de suelo para equipamientos.
- 4) Caracterización de cada sector por su sistema de ejecución que se señala en el Programa de Actuación.

Art. 119. Régimen urbanístico de la propiedad.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 68, 69, 70 y 71, con la nueva redacción de este último operada a través de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de aprobación de las

Directrices de Ordenación General, el régimen urbanístico de la propiedad se atenderá a las siguientes reglas:

1.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

El contenido del derecho de los propietarios de suelo urbanizable comprende:

- a) Los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial, mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
- b) Los demás derechos y deberes establecidos por este Texto Refundido según su categoría.

2.- Régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado.

La clasificación de un suelo como urbanizable no sectorizado, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular correspondiente. La ejecución de la urbanización requerirá, además, del cumplimiento o realización de los siguientes trámites o actos:

- a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente.
- b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector.
- c) Delimitación de las unidades de actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.
- d) Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.

Los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos:

- a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.
- b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



- c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.
- d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular.
- e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.

La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.

La categoría de suelo urbanizable diferido 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. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégicos:

- a) Deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, o revisión en los restantes casos.
- b) Requerirá, asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

3.- Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 del TR LOTENC, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del mencionado Texto Refundido.

Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:

- a) Las que correspondan a sistemas generales.
- b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61 de el TR LOTENC.

4.- Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.

El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:

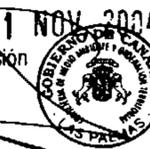
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes en el presente Plan General y en los términos del sistema de ejecución que se fija.
- c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.
- d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en los artículos 58 y 71 de el TR LOTENC.

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Los Ayuntamientos, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.

Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

- a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.
- b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



- 1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en este Texto Refundido.
- 2) Participar, en la forma y condiciones determinados en este Texto Refundido, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.
- 3) Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV 2003
El Secretario de la Comisión

- i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.

Art. 120. Consolidación.

La facultad del derecho de edificar no se podrá ejercer hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales.

No se permitirán usos distintos a los actuales a partir del día de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

No se podrá edificar hasta tanto no están ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización de los terrenos sujetos a planeamiento parcial y los servicios públicos que comportan.

Se entiende por obra de urbanización terminada la que contiene los siguientes aspectos:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base de firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Art. 121. Sectores.

El Suelo Urbanizable está constituido por sectores y zonas que tienen un uso residencial, industrial o de Sistemas Generales, según se describe en las fichas que más adelante se incluyen. Las determinaciones que allí se señalan son de obligado cumplimiento para el desarrollo urbanístico de los suelos correspondientes.

Es igualmente obligatorio para los Planes Parciales; adecuarse a la normativa de usos, residencial, productivo y dotacional que se señalan para Suelo Urbano.

Art. 122. Condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable.

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable:

- 1) Queda prohibido expresamente el acceso directo desde las vías interiores que determinen los Planes Parciales que desarrollen el Suelo Urbanizable a los Sistemas Generales viarios que establece el Plan General, salvo que expresamente lo permita el Plan General en el desarrollo de las especificaciones para cada sector.
- 2) Queda expresamente prohibido a los efectos de reducir densidades o aumentar edificabilidades de sector el incorporar al mismo las superficies correspondientes a los Sistemas Generales que el Plan general adscribe al citado sector.
- 3) Los Planes Parciales que desarrollan los sectores de suelo Urbanizable deberán explicitar la solución de los accesos al Sistema General que prevé el Plan General.

Art. 123. Condiciones de desarrollo del suelo de uso residencial.

Para el desarrollo del suelo de uso residencial se establece:

La normativa que desarrolle los usos residenciales y sus incompatibilidades y compatibilidades se adaptarán a las ya determinadas para el Suelo Urbano por las presentes normas.

En el supuesto de que el Plan Parcial en sus determinaciones estableciera la subdivisión del sector en unidades de actuación, se estará, en cada caso, a lo dispuesto por la Legislación vigente.

Para el establecimiento del suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, se cumplirá lo estipulado en el TR LOTENC.

Art. 124. Condiciones de desarrollo de suelo industrial.

Para el desarrollo del suelo de uso industrial se establece:

La normativa para estos sectores debe ser concordante, según el tipo de industria que se autorice en cada zona, con la normativa dada en Suelo Urbano para el mismo tipo de industria.

En este tipo de uso y para su estricto cumplimiento en cuanto a dotaciones y servicios urbanos se atenderá a lo dispuesto en el TR LOTENC.

Art. 125. Condiciones de desarrollo de zonas que constituyan Sistemas Generales.

El suelo destinado a Sistemas Generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación correspondiente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



TÍTULO VIII. SUELO RÚSTICO

Art. 126. *Suelo Rústico. Definición.*

1.- El suelo rústico está conformado por los terrenos que se incluyen en esta clase de suelo al concurrir en ellos alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación de ordenación del territorio, ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, de acuerdo a los criterios contenidos en el artículo 54 del TR LOTENC, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

2.- A su vez y de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, cada clase de suelo se divide en las categorías que se de-terminan en estas Normas, entre las definidas legalmente

Art. 127. *Suelo Rústico. Categorías.*

Teniendo en cuenta las categorías establecidas por el citado Texto Refundido y las delimitaciones previas del Plan General que se está adaptando, y a efectos de regular las actuaciones que puedan realizarse en ellos, dados los diferentes valores que se manifiestan en el territorio clasificado como Suelo Rústico, éste se divide en una serie de categorías agrupadas en los siguientes bloques:

- A. Suelo Rústico de Protección Ambiental
- B. Suelo Rústico de Protección Económica
- C. Suelo Rústico de Protección Territorial

A. Suelo Rústico de Protección ambiental

Se incluyen en este grupo las categorías que por sus características naturales o por su valor paisajístico, cultural o social deben ser protegidos, limitando o restringiendo los usos que sobre ellos se desarrollen. Se distinguen las siguientes:

- Suelo rústico de protección natural

- Suelo rústico de protección paisajística
- Suelo rústico de protección cultural
- Suelo rústico de protección costera

B. Suelo Rústico de Protección Económica

Se integran en este grupo los terrenos que precisan protección de sus valores económicos por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras.

El Suelo Rústico de Protección Económica queda dividido en las siguientes categorías:

- Suelo rústico de protección agraria
- Suelo rústico de protección minera
- Suelo rústico de protección de infraestructuras

C. Suelo Rústico de Protección Territorial

En esta categoría se engloban aquellos terrenos para la preservación del modelo territorial por sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Art. 128. *Suelo Rústico de Protección Natural .*

Constituyen el Suelo Rústico de Protección Natural aquellos territorios que presentan valores naturales, aunque estos se encuentran relativamente deteriorados. Su protección se justifica por la alta capacidad de recuperación que presentan, por lo que, si se realizan determinadas actuaciones, tales como planes de recuperación ecológica, su calidad mejoraría sensiblemente. Igualmente se engloban en esta categoría aquellos territorios de ámbitos reducidos que, no obstante, guardan en su interior determinados elementos significativos de importancia ambiental, cultural o social, por lo que su conservación debe ser una tarea prioritaria.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 NOV. 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Dentro de esta categoría, se distinguen tres subcategorías: protección natural Jable 1, protección natural Jable 2 y protección natural – malpaisés.

Régimen General de Usos.

El régimen aplicable a las tres subcategorías será el siguiente, sin perjuicio de las especificidades que se establecen al final para cada una:

Usos característicos:

Científico, didáctico y cultural.

Usos Compatibles:

Tareas de recuperación, rehabilitación y protección, equipamientos públicos, áreas de recreo, ocio y esparcimiento, admitiéndose determinadas instalaciones e infraestructuras, tales como miradores, áreas deportivas al aire libre, zonas de aparcamiento,...

En aquellos casos en los que exista un uso agrícola, éste se considerará compatible con la protección, siempre que no suponga nuevos abancalamientos o roturación de nuevas tierras.

En ningún caso se concederán licencias para la realización de desmontes o apertura de nuevas vías o caminos, pudiéndose tan sólo ampliar o mejorar los existentes.

La realización de equipamientos y/o infraestructuras, de carácter público o privado, requerirá previamente la redacción de un Plan Especial.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Régimen específico de usos

Protección natural Jable 1.- Además del régimen general, se establecen las siguientes determinaciones: se propiciará la agricultura tradicional, evitando la reutilización de materiales de desecho como barreras cortavientos. Son compatibles las actividades de excursionismo, contemplación y recreativos al aire libre sin ningún acondicionamiento.

No se permitirá ninguna edificación o instalación, ni ningún otro obstáculo que impida el movimiento natural de la arena.

Protección natural Jable 2.- Además del régimen general y del régimen específico establecido para el Jable 1, se aplicará el régimen de usos establecido para el suelo de protección cultural, atendiendo a los existencia de valores y elementos patrimoniales a preservar.

Protección natural – malpaisés.- Conjuntamente con el régimen general de usos, deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones: En los malpaisés se propiciará el uso científico y recreativo. Son incompatibles todas las actividades que requieran movimiento de tierras.

Art. 129. Suelo Rústico de Protección Paisajística.

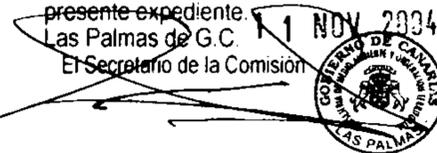
Lo constituyen las laderas y lomas y los suelos que tienen valor paisajístico o se deben preservar por sus características fisiográficas. Su valor viene determinado por presentar elementos que suponen el mantenimiento de la calidad visual del territorio, o por la necesidad de proteger las vertientes de la génesis de procesos erosivos y evitar la creación de impactos visuales en el Municipio. Igualmente se incluyen en esta categoría los cauces de barranco, dado su significativo valor geomorfológico. También se incluyen en esta categoría las áreas de borde existentes entre el Suelo Urbano y el Suelo Rústico, donde será tarea primordial la regeneración de espacios.

Dentro de esta categoría, se distinguen dos subcategorías identificadas como protección paisajística 1 y paisajística 2.

Régimen General de Usos

El régimen siguiente resulta de aplicación para las dos subcategorías de protección paisajística. Si bien, en el caso del de protección paisajística 2 se contempla un régimen específico al final de este artículo que se complementa con el general.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Usos característicos:

Científico, didáctico y cultural.

Usos Compatibles:

Tareas de recuperación, principalmente aquellas cuyo objetivo principal sea evitar los procesos erosivos. Son usos compatibles, asimismo, el recreo, el ocio y el esparcimiento, siempre que no requieran de instalaciones o infraestructuras.

En aquellos casos en los que exista un uso agrícola, éste se considerará compatible con la protección, siempre que no suponga nuevos abancalamientos o roturación de nuevas tierras.

En ningún caso se concederán licencias para cambios de uso, apertura de nuevas vías o caminos, así como desmontes.

La realización de equipamientos y/o infraestructuras, de carácter público o privado, requerirá previamente la redacción de un Plan Especial.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

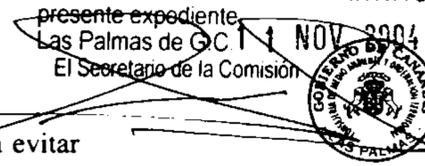
Régimen específico para el suelo rústico de protección paisajística 2:

En atención a los elementos de valor patrimonial que contiene este suelo, se le aplica, con carácter complementario al régimen general de usos, las determinaciones previstas para el suelo rústico de protección cultural. Siendo el régimen aplicable para cada intervención concreta el que resulte más restrictivo de los dos.

Art. 130. Suelo Rústico de Protección Cultural

Constituyen el Suelo Rústico de Protección Cultural aquellos territorios que presentan valores Arqueológicos, Etnográficos, o Culturales aunque estos se encuentran relativamente deteriorados. Su protección se justifica por la defensa del patrimonio existente y que mediante determinadas actuaciones de mantenimiento e investigación podrán formar parte del Patrimonio Insular

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión



Usos:

Usos característicos:

Científico, didáctico y cultural.

Aquellos que resulten compatibles con el régimen previsto en la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Usos Compatibles:

Tareas de recuperación, rehabilitación y protección, equipamientos públicos, admitiéndose determinadas instalaciones e infraestructuras, tales como sitios de interés científico,...

La realización de equipamientos y/o infraestructuras, de carácter público o privado, requerirá previamente la redacción de un Plan Especial, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de patrimonio histórico.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Art. 131. Suelo Rústico de Protección Costera

Como suelo rústico de protección costera se ha delimitado la franja comprensiva del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas contiguas de servidumbre, con el fin de establecer una preservación del ecosistema litoral y garantizar su uso y disfrute público. Comprende la zona litoral situada entre el límite con el término de San Bartolomé y el casco de Arrecife.

Usos:

Usos característicos:

Los destinados a la protección, conservación y al uso y disfrute público del dominio público marítimo-terrestre, tales como bañar, pasear, varar, pescar y similares, según se recogen en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su desarrollo reglamentario.

Usos compatibles:

Los usos, actividades, instalaciones y construcciones vinculados directamente a servicios de uso del litoral, así como las instalaciones deportivas descubiertas, en la forma prevista en el artículo 25.2 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento para Desarrollo y Ejecución.

Usos prohibidos:

Todos los demás y, específicamente, los señalados en el artículo 25.1 de la Ley de Costas.
En relación con las construcciones preexistentes, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

Art. 132. Suelo Rústico de Protección Agraria

Como suelo rústico de protección agraria se ha delimitado la zona de la Granja del Cabildo a los pies de la Montaña de Maneje por su valor de investigación y apoyo a la actividad agrícola de la Isla.

Se enmarcan en esta categoría los suelos con interés agrícola. Dadas sus características, se hace necesaria su protección desde este Plan General de Ordenación, por una doble razón: la primera es la necesidad de preservar los suelos frente a posibles procesos erosivos (y consiguiente pérdida de recursos edáficos) generados por el desarrollo de usos diferentes a los actuales; la segunda, la necesidad de proteger las vertientes expuestas al impacto visual que supone el cambio de las actuales estructuras tradicionales por otras sin vinculación con el paisaje agrícola.

Usos:

Usos característicos:

Agrícola, ganadero y otros usos relacionados con los anteriores, tales como estanques, depósitos de agua, almacenes agrícolas o cuartos de aperos.

Usos Compatibles:

Recreo, ocio y esparcimiento, siempre que no requieran de instalaciones o infraestructuras.

La rehabilitación de viviendas preexistentes, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 65 y 66 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

La edificación de infraestructuras de apoyo a la labor agrícola.

Rehabilitación, reforma y acondicionamiento del viario existente.

Los abancalamientos y roturación de tierras..

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Art. 133. Suelo Rústico de Protección Minera

Quedan incluidas en esta categoría las áreas definidas y reguladas en el correspondiente plano de Categorización de suelo Rústico. En el resto del territorio municipal quedan totalmente prohibidas las actividades extractivas.

Usos:

Usos Característicos:

Extracciones mineras a cielo abierto exclusivamente del material por el que se concedió la licencia de explotación.

Proyectos y obras de acondicionamiento y regeneración medioambiental en los sectores donde ha cesado la actividad extractiva.

Los accesos a la explotación mediante pistas de tierra y caminos agrícolas, así como su rehabilitación para permitir el adecuado tránsito de vehículos, sin que se llegue, en ningún caso, a su asfaltado u hormigonado.

Usos Permitidos o Permisibles:

Construcciones e instalaciones que sean estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales.

Edificaciones de carácter provisional mientras dure la explotación ligadas a la actividad extractiva.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 NOV. 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Obras provisionales de sondeo y cata para la investigación.

Usos Prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos como característicos y permitidos o permisibles.

Art. 134. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

El suelo rústico de protección de infraestructuras engloba la zona de protección de las vías que son consideradas Sistemas Generales y que no se hayan en suelo urbano, las zonas donde se asientan las infraestructuras hidráulicas (depuradora y balsa de aguas depuradas) y el vertedero municipal en las inmediaciones de la cantera.

Las vías que tienen la consideración de sistemas generales, y que se encuentran en suelo rústico son: carretera Arrecife – aeropuerto, circunvalación, carretera Arrecife – San Bartolomé, carretera Arrecife – Teguiuse.

Usos:

Usos Característicos:

Construcción, utilización, explotación, conservación y vigilancia de la infraestructura, incluyendo sus elementos auxiliares.

Proyectos y obras de acondicionamiento, embellecimiento, ajardinamiento y regeneración medioambiental en las zonas de dominio público, servidumbre o afección.

Usos Compatibles:

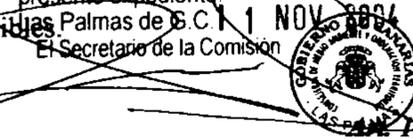
Construcciones e instalaciones que sean estrictamente indispensables para el correcto funcionamiento de la infraestructura, explotación, vigilancia y cuidado. En el caso de las carreteras se incluirán los elementos de señalización, iluminación, riego, control y comunicaciones (SOS).

Usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Aquellos que por la legislación sectorial sean permitidos o autorizados en cada una de las zonas de protección.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de C. I. 1 NOV. 2003
El Secretario de la Comisión



Usos Prohibidos:

Todos los demás usos no incluidos como característicos y permitidos o permisibles.

En particular se prohíbe cualquier tipo de publicidad.

Suelo Rústico de Protección Territorial

El suelo rústico de protección territorial engloba aquel para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 55.d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Usos:

Usos característicos:

Agrícola, científico, didáctico y cultural.

Usos Compatibles:

Tareas de recuperación, rehabilitación y protección.

Usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

En aquellos casos en los que exista un uso agrícola, éste se considerará compatible con la protección, siempre que no suponga la creación de muros y cerramientos que impidan o dificulten el movimiento natural del Jable.

En ningún caso se concederán licencias para la realización de desmontes o apertura de nuevas vías o caminos, pudiéndose tan sólo ampliar o mejorar los existentes.

La realización de equipamientos y/o infraestructuras, de carácter público o privado, requerirá previamente la redacción de un Plan Especial o Proyecto de Actuación Territorial.

Usos prohibidos:

Todos los demás.

Art. 136. Parcelaciones urbanísticas

En Suelo Rústico queda expresamente prohibida la parcelación urbanística.

Así mismo, no se podrán ejecutar parcelaciones divisiones o segregaciones de fincas rústicas por debajo de la mínima de cultivo según la legislación agraria.

En los supuestos de segregaciones parcelaciones o divisiones de fincas o unidades prediales se estará a lo dispuesto en el TR LOTENC.

Se recomienda que toda parcelación rústica se realice por agregación de parcelas existentes, evitando, en la medida de lo posible, la ruptura de linderos y parcelas características del paisaje.

Art. 137. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico

A Determinaciones

A.1) En el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones particulares a su categoría, solamente se acepta la edificación vinculada a:

- a) Las explotaciones agrarias.
- b) La conservación del medio físico y paisaje.
- c) El servicio al tráfico automovilístico.
- d) La residencia en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

A.2) Previa justificación de la necesidad de ubicarse en suelo rústico, podrán edificarse instalaciones para los Sistemas Generales Insulares (SGI) previstos en el Plan Insular de Ordenación.

A.3) Se consideran edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias a efectos de estas normas. los almacenes de productos y aperos de la explotación, invernaderos, balsas y establos, que habrán de construirse con materiales y diseño tradicionales en medio rural.

B) Directrices indicativas

Las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- a) Almacenes y establos: parcela mínima 10.000 m² superficie máxima 250 m² longitud máxima 25,00 mts., altura máxima 6,00 mts.
- b) Cuartos de aperos y construcciones destinadas a infraestructura hidrológica o eléctrica de la propia parcela: Parcela mínima 3,000 m² superficie máxima 20 m² altura máxima 2.20 mts. (cuartos de aperos), no se permite más de un cuerpo destinado a cuarto de aperos en la totalidad de la parcela.
- c) Invernaderos y cierros: parcela mínima 10,000 m² ocupación máxima 50%; para superficies cubiertas superiores a 250m² será preciso la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de C.C. 11 NOV 2003
El Secretario de la Comisión

Art. 138. Condiciones generales de vertidos de residuos sólidos

A efectos de su regulación se dividen en:

1.-Vertidos de tierras y escombros: material procedente de desmontes, vaciados, extracción de áridos y todos aquellos residuos de la construcción y edificación.

En todos estos casos corresponden al departamento municipal competente determinar las áreas en que esta clase de vertidos puedan verse, y dentro de la categoría de suelo en que se admita, procurando la localización de estos vertidos en suelo ya deteriorados por antiguas canteras, graveras o similares, siempre y cuando cumplan las siguientes normas:

- a) Si el volumen de material vertido supera la altura de 3 metros sobre cualquier punto del área será preceptivo la presentación de informe sobre impacto ambiental.
- b) Los taludes resultantes no podrán tener en ningún caso pendientes superiores al 30%.
- c) No se autorizarán vertidos en fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces, ni tampoco se autorizarán en laderas de barrancos que por las mismas razones puedan afectar a sus

2.-Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso el que estén situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,75 m. y con un saliente máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros. Su dimensión vertical máxima será de 0,50 metros.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollan o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicio útiles para el usuario de la carretera.
- d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados en el terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera.

Art. 140. Condiciones de las comunicaciones, infraestructuras y urbanización

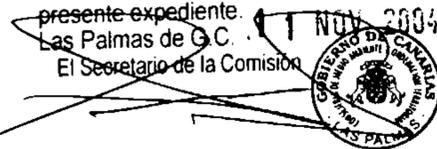
A) Determinaciones

A1)- Las condiciones para la realización de elementos del sistema de comunicaciones e infraestructuras o de obras de urbanización se regirá por lo establecido en las Normas del Plan Insular de Ordenación.

A.2)- Sin perjuicio de lo anterior, toda infraestructura nueva queda sometida al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental que debe acompañar al proyecto y deberá incluir:

- a) Síntesis descriptiva del proyecto, incluyendo las fases, elementos y acciones de éste que puedan desencadenar impactos.
- b) Resumen de las alternativas examinadas por el promotor y razones de la elección.
- c) Descripción de los factores ambientales que pueden verse afectados por el proyecto.
- d) Descripción de los efectos importantes del proyecto sobre el medio.
- e) Descripción de las medidas previstas para evitar, reducir y/o compensar los efectos negativos importantes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



f) Un resumen no técnico relativo a las rúbricas mencionadas.

A.3)- Criterios para evaluación de los tendidos eléctricos y telefónicos:

- a) No seguirá el camino más recto, sino el de menor impacto ecológico y visual.
- b) En el caso de tendidos aéreos no recorrerán terrenos subiendo y bajando cotas, sino manteniéndose en las más bajas posibles. En ningún caso atravesará conos volcánicos. No ascenderá por línea de máxima pendiente en los lomos de los principales valles, ni atravesará las divisorias principales. Se estudiará la luz de los vanos procurando la máxima adaptación al terreno.

A.4)- Se prohíbe la instalación de basureros en calderas de volcanes.

B) Directrices indicativas.

B.1)- Se recomienda utilizar materiales cromáticamente afines al material geológico existente, para las carreteras rurales y accesos no asfaltados.

B.2)- Se recomienda estudiar las posibilidades de la energía solar y eólica en el abastecimiento eléctrico, no tanto por el ahorro que ello puede suponer, cuanto por minimizar el impacto debido al transporte de energía eléctrica.

B.3)- Siguiendo la recomendación del Consejo de Europa para núcleos valiosos, no deberían existir tendidos aéreos ni publicidad en los cascos urbanos.

B.4)- Se recomienda localizar los vertederos, que siempre serán controlados, en las áreas definidas como de potencial minero y en ciertos vaciados causados por la extracción de picón o jable, siempre tras un estudio detallado del impacto.

Art. 141. Condiciones generales de la edificación o instalación vinculada a actividad pública o interés social

En Suelo Rústico y dentro de la categoría en que se admita podrán realizarse edificaciones o instalaciones vinculadas a actividad pública o interés social, conforme a las siguientes limitaciones:

1. Parcela mínima: 5.000 m².
2. Separación a linderos: 10 mts, mínimo.
3. Superficie edificable: 350 m² máx.

4. Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.
5. Cumplirán además cuantas normas le fuesen de aplicación, sean de rango municipal, o supramunicipal, o las previstas por estas normas conforme a la actividad a desarrollar.
6. Según criterio del organismo municipal competentes y a la vista de la actividad a desarrollar podrá exigirse la presentación de informe sobre impacto ambiental previo a la concesión de licencia.

Art. 142. Edificaciones fuera de ordenación en Suelo Rústico

Además de lo establecido al efecto en el apartado 4 del artículo 44 del TR LOTENC, se considerarán edificaciones fuera de ordenación en Suelo Rústico las siguientes:

- a) Las que ocupen suelo calificado como viario y protección de viario por el presente Plan de Ordenación.
- b) Las edificaciones que por su uso o actividad de carácter insalubre, nocivas o peligrosas vulneren las presentes normas en cuanto a condiciones de ubicación por motivos de seguridad, salubridad e higiene.
- c) Aquellas edificaciones que entren directamente en contradicción con el uso característico asignado a cada categoría de Suelo Rústico.
- d) Todas las industrias no directamente vinculadas a la producción agropecuaria.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV 2003
El Secretario de la Comisión



TÍTULO IX. SISTEMAS GENERALES

Art. 143. Definición

A los efectos del Plan General y de estas propias normas, los Sistemas Generales, estructurantes del territorio municipal, se ha tipificado en tres clases: el primero conformado por el conjunto del equipo comunitario, el segundo por los espacios libres y el tercero por el sistema de comunicación e intercambio.

1) Sistema general de equipo comunitario.

Consta de todas las áreas dotacionales tendentes a satisfacer las necesidades que la vida asociada demanda y que acoge a la totalidad del municipio a su territorio de influencia.

2) Sistema general de espacios libres.

Comprende todas las áreas de parque público y las destinadas al esparcimiento y actividades lúdicas de los habitantes del municipio.

3) Sistema general de comunicaciones e intercambio.

Agrupar a los elementos necesarios para la circulación de personas y mercancías en todo el término municipal, así como de éste con el territorio insular y el exterior.

Art. 144. Condiciones Generales de los Sistemas Generales adoptados

Todos los Sistemas Generales adoptados en los planos correspondientes seguirán manteniendo su uso actual y su pertenencia a los organismos que en la actualidad los detente, encargándose éstos de su mantenimiento.

Sólo se permitirán obras de mantenimiento y mejora, sin que suponga cambios de uso, formales, ni de volumen.

Si las circunstancias aconsejasen un cambio de uso de un Sistema General, esto supondrá una modificación o, en su caso, revisión del Plan General y por tanto sujeto a la tramitación prevista al efecto.

Art. 145. Sistemas Generales propuestos

1)- Sistema General de equipo comunitario.

Los desarrollos posteriores del Plan General a partir de las figuras de planeamiento de inferior rango, garantizarán los usos y alineaciones propuestos por este en las áreas de Sistemas Generales, así como, también quedarán garantizadas las superficies de suelo y construible, las condiciones de volumen, alturas, número de plantas planteados para cada uno de los elementos del Sistema General de que se trate. En el caso de sistemas generales ubicados en suelo urbano, cuyo uso asignado exija edificación, se aplicará en cuanto a volumen la ordenanza de la zona homogénea donde se encuentren, permitiéndose los retranqueos y la composición libre del edificio.

Será obligatorio el cumplimiento de las normas básicas de edificación así como el conjunto de normativas y reglamentaciones vigentes y vinculadas a cada caso específico.

2)- Sistema General de Espacios Libres. (E.L.)

Los Sistemas Generales de Espacios Libres no podrán invadir en ningún caso el suelo destinado al equipo urbano ni modificar las alineaciones contenidas en los planos.

Se distinguen tres clases:

a) Espacio libre de plaza.

Son necesarios a los efectos de desarrollo de los Sistemas Generales que contengan estos espacios la localización, dimensiones y características formales, entendiéndose por éstas, el conjunto de elementos insertos en la plaza como amueblamiento y zonas de vegetación elementos todos que deben estar recogidos en los planos correspondientes. La plaza es un espacio pavimentado continuo, donde existen zonas de jardinería y arbolado, que no superen el treinta (30) por ciento de la superficie total.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Estos espacios contendrán elementos ordenadores tales como pérgolas, stolas, kioscos, etc., que no supondrán nunca edificaciones inaccesibles al público y no superarán el quince (15) por ciento de la superficie pavimentada como máximo y un volumen edificable de 0,2.m³/m² y una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

b) Espacio libre parque deportivo.

Son vinculantes a los efectos de desarrollo de los Sistemas Generales que contengan estos espacios, la localización, dimensiones y características formales, entendiéndose por éstas los trazados de los recorridos peatonales y zonas de vegetación, que deberán estar recogidas en los planos correspondientes.

El parque deportivo es un espacio de jardines y arbolado con áreas de juegos infantiles y juegos libres, así como recorridos y zonas para la práctica de deportes no reglados, las áreas pavimentadas no serán superiores al quince (15) por ciento del total.

c) Espacio libre parque urbano.

Es un espacio de arbolado, contiene áreas de juegos libres, así como instalaciones y edificios encaminados al ocio y al esparcimiento, que no superen los novecientos (900) m² construidos por elemento con una altura no superior a los cuatro (4) metros y con un volumen no superior a los 3.200 m³. En total no supondrán más del 5 por ciento de la superficie total del parque.

3)- Sistemas Generales de infraestructuras.

Se relacionan a continuación aquellos Sistemas Generales que se consideran como tales en el Plan General, al margen de su situación jurídica, y sistema de actuación que opere sobre ellos.

Detalle de los Sistemas Generales de Infraestructura:

1. Carreteras:
- Vía de Circunvalación
 - Rambla Medular
 - Carretera General de Salida a San Bartolomé
 - Carretera General de Salida a Teguisse
 - Carretera General de Salida a Yaiza
 - Vía de acceso a Los Mármoles
2. Portuario
3. Defensa
4. Cementerio
5. Saneamiento – Abastecimiento – Energía

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV, 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **11 NOV, 2004**
El Secretario de la Comisión



TÍTULO X. CONDICIONES DE LOS USOS.

10.1. Capítulo 1. Condiciones generales

Art. 146. Art. 185. Regulación de usos y edificación

Pertenecen al concepto regulador de usos del suelo y de las edificaciones, las actividades incluidas dentro de cada uno de los usos, las reglas de compatibilidad entre los mismos y las circunstancias que en ellos deben concurrir para ser admisibles tanto en las distintas localizaciones dentro de la ciudad, como en las posibles situaciones dentro de los edificios.

Forman también parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones organización interior de los locales que integran una edificación en cuanto a necesidades de ventilación, iluminación y saneamiento.

Art. 147. Disposiciones de edificación

Pertenecen al concepto de disposición de la edificación a la regulación referida tanto a la parcela edificable y su posición con respecto a la ordenación general de la zona, como a la organización de la edificación dentro de esa parcela.

Art. 148. Significado de términos y parámetros

Los términos que se recogen en las disposiciones siguientes tendrán, a efectos de estas normas, el significado que taxativamente se expresa. Deben ser entendidos como definición conceptual, sin perjuicio de su carácter regulador concreto cuando se trate de valor de parámetros o del modo de medición de los mismos.

Normas referidas a los usos del suelo y de las edificaciones

Art. 149. Clases de uso

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Planes Parciales o Especiales, se establecen las siguientes clases de uso:

- a) Usos generales.

- b) Usos globales.
- c) Usos pormenorizados.

Art. 150. Usos generales

Los usos generales son los siguientes: Residencial, Turístico Productivo Dotacional/Equipamientos.

Los usos generales se desarrollan por desagregación en usos globales.

Art. 151. Usos globales

Los usos globales son los asignados por el Plan a los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Art. 152. Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados son los que el Plan asigna al Suelo Urbano a través de su fijación en los planos y de la determinación en las Zonas Homogéneas de Ordenanza.

10.2. Capítulo 2. Uso General RESIDENCIAL

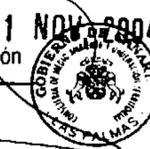
Art. 153. Definición

Es aquel uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento de las personas, ya sea familiar, individual o comunitario. Engloba tanto la vivienda en todas sus formas, como las residencias comunitarias.

Art. 154. Pormenorización del Uso

1. Vivienda unifamiliar aislada. Es la situada en parcela independiente y en tipología de edificio aislado.
2. Vivienda entre medianeras. Es la vivienda destinada a una sola familia agrupada horizontalmente con otros del mismo uso y que cuenta con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
3. Vivienda colectiva. Es la formada por agrupación de viviendas, horizontalmente o verticalmente, formando un edificio en el que se resuelven los accesos a cada una de las viviendas desde espacios comunes a todas ellas, que actúan como elemento

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV 2003 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004 El Secretario de la Comisión



de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

4. Tal tipo de viviendas puede a su vez clasificarse en:
 - a. Entre medianeras
 - b. En bloque aislado.
- 5) Residencias. Edificios o locales destinados al alojamiento permanente de personas en régimen de relación comunal, compuestos por la agrupación de piezas habitables de uso individualizado, junto con otros de carácter complementario y uso colectivo de los residentes.

Art. 155. Condiciones

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un baño completo.

No podrán existir viviendas con superficie útil inferior a 40 m². Deberán cumplir en cualquier caso las Condiciones de Habitabilidad vigentes.

Art. 156. Dotación de aparcamiento

Todos los edificios de nueva planta de uso residencial, que se construya sobre una parcela con superficie superior a los 400 m² y dentro de cuyo perímetro se pueda inscribir un círculo de 15 metros de diámetro, deberán prever aparcamientos en garaje en la proporción de una plaza por vivienda y de acuerdo con las normas puestas en el artículo 217 y siguientes.

10.3. Capítulo 3. Uso General TURÍSTICO.

Art. 157. Definición

Es el que engloba los establecimientos alojativos definidos en la Ley 7/1995, de 2 de abril, de Ordenación del Turismo del Canarias y normativa concordante.

Art. 158. Usos pormenorizados

En el caso del municipio de Arrecife, incluye los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hotel de ciudad

- b) Apartamento
- c) Hotel rural
- d) Casa rural

Art. 159. Condiciones

Se aplican con carácter general las condiciones establecidas en la normativa sectorial específica en materia de turismo para cada uno de los establecimientos señalados en el punto precedente.

10.4. Capítulo 4. Uso General PRODUCTIVO.

Art. 160. Definición

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias ya la producción de bienes y servicios.

Se encuentran englobados dentro de este uso general, los usos Industrial, Terciario y Comercial.

Art. 161. Uso industrial genérico.

El uso industrial genérico, es el correspondiente a las operaciones de transformación.

Incluye también los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos cuando no vendan directamente al público en general, los talleres de reparación, las actividades artesanas y las estaciones de servicios, lavado y reparación de automóviles.

Comprende los usos pormenorizados de industrias, almacenes, y talleres de artesanía

Art. 162. Uso industrial específico

El uso industrial específico, es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunta de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica estará determinada por suma de las potencias de los motores instalados, cuando éstos o la máquina que accionan están fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (C.V.)

A los efectos de estas ordenanzas se considera que toda industria que por el proceso de fabricación o por el tipo de producto que trata sea susceptible de ser calificada como molesta, insana, nociva o peligrosa, no podrá ubicarse dentro del Suelo Urbano y se adaptará a lo establecido en la legislación correspondiente.

Sin embargo, aquellas otras industrias que, aún teniendo las características anteriores fuesen susceptibles de evitar la clasificación anterior mediante la aplicación de efectos correctivos, estarán limitadas a ubicarse en aquel suelo que en su día se clasificase como de uso exclusivamente industrial, o mixto (residencia-industria).

El resto de las industrias, denominadas "limpias" así como los almacenes, estarán clasificados de la forma que se señala en el siguiente apartado y sujetas a las normas que allí se establecen.

Art. 163. Clases de industrias

A los efectos de pormenorizar los usos industriales se fijan las siguientes clases de industrias.

CLASE A. Industrias con una superficie inferior a 100 m² una potencia instalada inferior a 10 CV. y con acceso de vehículos con cargas inferiores a 6 Tn.

Serán compatibles con el uso residencial y comercial en Suelo Urbano, si bien su localización estará condicionada a:

- no ofrecer riesgos ni causas molestas a la vivienda.
- contar con una vía de acceso de un ancho no inferior a 7 metros.

CLASE B. Industrias con una superficie entre 100 y 500 m². Una potencia instalada entre 10-50 CV. y con acceso de vehículos con cargas superiores a 6 Tns, e inferiores a 8 Tns

Serán compatibles con el uso residencial y comercial sólo en aquel suelo clasificado como de "uso mixto" (industrial-residencial). En estos, si el Plan Parcial correspondiente no delimitase una zona específica con las adecuadas medidas de protección, cada edificio estará aislado y rodeado de una zona ajardinada.

Los accesos sólo podrán localizarse en calles con dimensión igual o superior a los 10 mts.

Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión de (16 metros de longitud) dentro del local.

CLASE C. Industrias con una superficie superior a los 500 m², una potencia instalada superior a los 50 CV y con acceso de vehículos con a superior a 8 Tns.

Estarán limitados en su localización al Suelo Urbano calificado como tal para uso exclusivamente industrial.

Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de dos camiones de 16 metros de longitud dentro del local.

En su caso podrán tener un área destinada a venta comercial de los productos almacenados

Art. 164. Locales industriales

Los locales industriales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad, además de los que se establezcan en estas normas y en la Ordenanza correspondiente.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Dotación de aparcamientos

Todas las industrias de tipo A, deberán prever en su interior el aparcamiento de un vehículo industrial ligero, reservando un espacio de 5,7 x 2,5 m. para tal fin.

Todas las industrias de tipo B deberán prever en su interior una zona de aparcamiento para un vehículo industrial grande (9,0 x 3,0) y en aquellas que superen los 400 m² de superficie, plazas de vehículos ligeros (4,5 x 2,2) en proporción de 1 por cada 50 m² de oficina o 5 empleados (siempre el valor mayor que resulte de aplicar ambos criterios).

Todas las industrias de tipo C deberán prever plazas de aparcamientos dentro o fuera del local, para 2 vehículos industriales grandes (9,0 x 3,0) y plazas de vehículos ligeros en la proporción de 1 por cada 50 m² de oficina o 5 empleados (siempre el valor mayor que resulte de aplicar ambos criterios).

Todo lo anterior es independiente de que en los edificios de usos mixtos se cumplan también las condiciones de aparcamiento de estos otros usos.

Art. 166. Almacenes

Son almacenes el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o cultivos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados.

Se sujetarán a las mismas condiciones y según la misma clasificación que las industrias, en función básicamente del tipo de vehículo y carga que tiene acceso a los mismos.

Art. 167. Dotación de aparcamientos

Las plazas de aparcamiento para los almacenes, se regirán por lo dictado para las industrias.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de C.C. 1 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



Art. 168. Talleres de artesanía

Son talleres de artesanía el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de la unidad vecinal, que precisan estar enclavados en edificios de viviendas o inmediatos a ellos y que, para su compatibilidad con éstas, deberán disponer de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Corresponde también a los locales en que se realicen actividades de revisión, conservación, reparación y en general, reposición a su correcto funcionamiento de maquinaria, herramientas y utensilios.

Estos talleres no podrán situarse más que en planta bajar o inferior en edificios de vivienda, les serán de aplicación las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que a la vivienda y deberán tener un retrete, un lavabo y una ducha por cada obreros, debiendo existir el mismo número, en locales separados cuando haya personal de distinto sexo.

Los locales destinados a almacenes deberán estar aireados y con acceso que no puede molestar a los vecinos.

A los efectos de las anteriores definiciones se establece que en ningún caso tal tipo de talleres podrá tener una dimensión superior a 100 m² y una potencia instalada superior a 100 CV y 30 decibelios de nivel sonoro.

Art. 169. Uso terciario.

El uso terciario corresponde a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como a los despachos profesionales.

Se incluyen en este uso los locales en los que se realizan actividades administrativas, burocráticas de carácter público o privado.

Art. 170. Categorías de locales

A efectos de designación de usos se establecen tres categorías de locales:

1. Bajos de oficinas. Cuando el uso se permita en planta baja, sótano, semisótano, entreplanta o planta primera de un edificio.
2. Locales de oficinas. Cuando su situación está restringida a la planta primera o superiores de edificios con otros usos y en ningún caso en plantas en las que existan viviendas, 6 por encima de aquellas que tengan plantas con uso de viviendas, cuando posean el mismo acceso.
3. Edificios de oficinas. Cuando el uso está extendido a todo un edificios

Art. 171. Dotación de aparcamientos para locales

Tanto si el uso de oficinas se da compartido con otros usos en un mismo edificio, como si es único se deberá prever las correspondientes plazas de aparcamiento, a razón de:

- 1 por cada 100 m².
- 1 por cada 10 puestos da trabajo.

y siempre el valor mayor que resulte de aplicar ambos criterios.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 217, apartado 3.

Art. 172. Uso Comercial

El uso Comercial abarca las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

Es el uso que corresponde a locales o edificios abiertos al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, ya sea al por mayor o al por menor.

Las condiciones de aparcamientos serán las mismas que las establecidas para el uso terciario en su Art. 207, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 217, apartado 3

10.5. Capítulo 5. Uso General DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO

Art. 173. Dotaciones

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 el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la administración titular.

Los usos globales comprendidos dentro del uso general dotacional son:

- 2.— Uso de espacios libres.
- 3.— Servicios públicos.
- 4.— Infraestructuras.
- 5.— Usos ligados al transporte.

Dentro de los servicios públicos, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Educativo.

Incluye el conjunto de espacios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, instituciones académicas, Universidad, etc.

2.- Sanitario.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, dispensarios, ambulatorios, casas de socorro, etc.

3.- Deportivo.

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

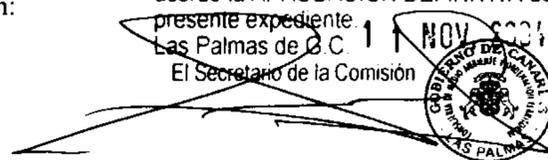
4.- Asistencial.

Es el uso que corresponde a los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

5.- Cultural.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, salas de exposiciones, etc.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de C. C.
El Secretario de la Comisión



6.- Asociativo.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socio-culturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones vecinales.

7.- Centros integrados.

Centros mixtos que incluyen varios usos dotacionales. Su regulación será la suma de los individualizados de los usos que lo integren.

8.- Seguridad y defensa

Las instalaciones destinadas a albergar los efectivos y los medios destinados a la seguridad pública y la defensa nacional.

9.- Administración pública

Es el uso que corresponde a las edificaciones donde se ubican los centros destinados a la prestación de servicios administrativos.

Art. 174. Equipamientos

Categoría comprensiva de los usos 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. Pueden 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. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la administración titular.

En la definición de los usos pormenorizados, resulta de aplicación lo señalado en el artículo precedente respecto de las dotaciones, si bien cabe añadir los siguientes, que tendrán la consideración exclusiva de equipamientos:

1.-Espectáculos.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en las que un colectivo celebra una representación y otro colectivo asiste para presenciarla. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, cines, etc.

2.-Salas de reunión

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, etc.

3.-Religioso.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.

Art. 175. Aparcamientos

- a) Todo local destinado a equipamiento y cuya superficie supere los 200 m² deberá dotarse de plazas de aparcamiento en las condiciones establecidas en el artículo 181, apartado 3, de las presentes normas.
- b) Independientemente de lo anterior los equipamientos que específicamente se citan y cuando ocupen un edificio de uso exclusivo, deberán cumplir:
Educativo: 1 plaza por cada 75 m² construidos.
Sanitario: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
Deportivo/Espectáculos/Salas de reuniones: 1 plaza por cada 25 espectadores o asistentes.

Art. 176. Uso de espacios libres

El uso de espacios libres es el que corresponde a los espacios libres y zonas verdes sin inclusión de las zonas deportivas.

Comprenden los siguientes usos pormenorizados:

1. Verde de protección. Es el uso del espacio destinado a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la protección o defensa de otros usos.

2. Jardín. Es el uso del espacio destinado a plantación de árboles y jardinería con el objeto de conformar áreas de recreo y juegos para niños y adultos cuya superficie no sea menor de 1.000 m² y dentro de la cual pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, como mínimo.

3. Parque urbano. Es el espacio ajardinado de superficie superior a 0.5 Ha. en las que se prohíben usos deportivos o grandes espectáculos.

4. Parque natural. Es el espacio libre de gran superficie en el que se permiten concentraciones de equipamientos y servicios públicos con un máximo del 20% de su superficie y destinando al resto a repoblaciones vegetales.

5. Plazas. Son los espacios libres fundamentales que estructuran una unidad de equipamiento en cada núcleo urbano. Podrán estar ajardinados o no y se permite un máximo del 20% de su superficie para pequeños equipamientos.

Art. 177. Condiciones de los espacios libres públicos

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a su condición climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exigen gran consumo de agua.

Así mismo, se evitarán en lo posible grandes exteriores de jardinería, césped, etc., que inadecuados ala climatología local, exigen gran abundancia de agua de riego.

Únicamente podrán admitirse como otros usos los de Local de Reunión, con superficie máxima de 25 m² en una sola planta y el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, salvo autorización o propuesta expresa en determinadas área.

Art. 178. Uso de servicios públicos

En desarrollo de lo establecido en el artículo 175 sobre dotaciones, se define como uso de servicios públicos el que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directamente o a través de intermediarios. Abarca así mismo dotaciones especiales ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación quepan dentro del concepto de servicios.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004
El Secretario de la Comisión



Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Administración.

Actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

2. Protección ciudadana

Espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos 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 Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, cárceles, etc.

3. Servicios urbanos.

Lugares, edificios o locales destinados a satisfacer necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como cocheras de medios de transporte, mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, deportes, etc.

4. Cementerios.

Espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos.

5. Centros de emisión de TV. y Radio.

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de T.V. y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

Estos usos se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito estatal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación por la normativa de otros usos que les sean de aplicación, como es el caso del uso de oficinas en relación con el de Administración.

Art. 179. Dotación de aparcamientos

Todos los servicios públicos que impliquen oficinas, serán considerados como uso terciario a los efectos de reserva de plazas de aparcamientos y, por tanto, se estará a lo regulado en las presentes normas.

Cuando el servicio público implique la existencia de vehículos motorizados, estos deberán localizarse en garajes sin ocupar la vía pública.

Art. 180. Uso de infraestructuras

El uso de infraestructuras corresponde a las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas.

Se integran en él los siguientes usos pormenorizados:

1. Infraestructuras eléctricas: tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.
2. Infraestructuras de abastecimiento de agua: depósitos reguladores, estanques, pozos, cantoneras, etc.
3. Saneamiento y Depuración: estaciones depuradoras y similares, emisarios, etc.
4. Instalaciones de telefonía: centrales y puntos de enlace de la CTNE.
5. Evacuación de residuos y basuras: vertederos y basureros.

Se regulan por la normativa de ámbito estatal o local que les afecte, por las necesidades propias del uso y en, su caso, por la reglamentación de las compañías que los tutelen.

Art. 181. Usos ligados al transporte

Los usos ligados al transporte incluyen los usos de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y gasolineras.

Pormenorización del uso:

1. Garaje aparcamiento.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda de vehículos de motor mecánico. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos para la venta de coches y los locales anexos destinados a la conservación y reparación del automóvil.

2. Estaciones de Servicio.

En toda instalación construida al amparo de la correspondiente concesión que contenga aparatos para el suministros de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que pueden existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.

Este uso es especialmente incompatible en locales cerrados o en garajes.

3. Aparcamientos y Garajes de uso privado.

Todos los edificios de nueva planta, con fachada superior a 15 metros y superficie de parcela mayor o igual a 400 m² deberán disponer del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios en la proporción siguiente:

Edificios destinados a vivienda: 1 plaza/viv.

Edificios destinados a otros usos: 1 plaza/50 m² de edificación (salvo que, específicamente, según el uso, se dicte norma en contrario).

Esta provisión de plazas será independiente de la existencia de garajes comerciales privados y de estacionamientos públicos.

4.-Soluciones para la dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

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

El Ayuntamiento, previo informe técnico podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacio público,

sobre o bajo rasante, o en otro edificio destinado a este uso en un ámbito de 300 metros de radio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



TÍTULO XI. NORMAS DE TRAMITACIÓN

Art. 182. Actuación municipal

La intervención municipal en el desarrollo urbanístico del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables así como restablecer en su caso la ordenación infringida.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución.
- c) Inspección urbanística.

Art. 183. Examen del planeamiento vigente

1) Cualquier persona podrá examinar los documentos escritos o gráficos, del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen y de los proyectos que para la ejecución se redacten.

Se facilitará al público la obtención de las copia de los documentos de planeamiento, en los plazos y costo que en su caso se establezcan.

2) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional.

Art. 184. Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los respectivos servicios técnicos municipales, información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Art. 185. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos legalmente previstos cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los Organismos de la Administración Pública, todo ello de acuerdo con lo establecido en el TROTENC.

Y en particular los siguientes:

- a) Parcelaciones urbanísticas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- d) Apertura de vías, caminos y accesos rodados.
- e) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgentes por razón de ruina inminente.
- f) Extracción de áridos y explotaciones análogas aunque se produjeran en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
- g) Tala de árboles.
- h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Apertura de actividades.
- j) Instalación de grúas y andamios.
- k) Ocupación temporal de la vía pública por motivo de obras.
- l) El uso del suelo de las instalaciones de todas clases.
- m) Las instalaciones subterráneas, cualesquiera sea el uso a que se destine el subsuelo.
- n) Aquellos actos para los que venga exigida por el reglamento de disciplina urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.
- o) Toda construcción de diques de protección, puertos de abrigo o deportivos, obras de defensa y en general todo proyecto que exprese alguna modificación de la línea de costa existente.
- p) Todo tipo de vertido, especialmente los realizados en suelo de dominio público, o vertidos directos al mar y cauces públicos aunque estuvieran en posesión de la correspondiente concesión administrativa.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



q) Los restantes previstos en el artículo 166 del TROTENC y demás legislación vigente

Art. 186. Contenido implícito de la licencia.

En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

En su caso, el propietario, constructor, arquitecto o interesado, podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Art. 187. Contenido explícito de la licencia

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que respetarán en todo caso las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicitará en la licencia la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Art. 188. Tipos de licencia

A efectos de aplicación de las condiciones establecidas en el presente título, se considerarán las siguientes:

- a) Licencias de parcelación.
- b) Licencias de obras.
- c) Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 11 NOV. 2004 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Licencias de apertura.

Licencias de ocupación.

Procedimiento para la obtención de licencias

La tramitación de licencias se atenderá a lo dispuesto en el presente título y demás normativa de aplicación. No obstante, si la Alcaldía, atendiendo al mejor funcionamiento interno, al mejor servicio a los administrados, o razones derivadas de procesos de mecanización o por causas análogas, determinará su ajuste, dicha adaptación no se entenderá que supone modificación del Plan General, si afecta sólo a las condiciones documentales.

Art. 190. Licencias de parcelación

- 1) Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
- 2) Las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que contendrá:
 - a) Memoria justificada y descriptiva de la parcelación y de su relación con el planeamiento.
Incluirá la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente.
 - c) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.
- 3) La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos aprobatorios de reparcelación, compensación y normalización de fincas, cabrá su concesión simultánea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle que incluyan la documentación anterior.

La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.

Art. 191. Obras de Urbanización

1) A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación del viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Red de evacuación.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Redes de telecomunicación.
- h) Galerías de servicio.
- i) Alumbrado.
- j) Parques, jardines y espacios libres.
- k) Aparcamientos subterráneos.
- l) Señalización.

2) Las obras de urbanización podrán ser generales o parciales. Las primeras comprenden la urbanización completa de un área y las segundas, afectan a un elemento de urbanización concreto. En todo caso, resolverá el enlace de los servicios con el resto de la ciudad, verificando la suficiente dotación o capacidad de estos.

3) La ejecución de obras de urbanización se definirán mediante proyectos de urbanización y proyectos de obra.

4) Los proyectos de urbanización contendrán los documentos previstos en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, y en su caso, lo especificado en estas mismas normas como contenido del proyecto de urbanización.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de C.C. 11 NOV. 2003
El Secretario de la Comisión



Art. 192. Tramitación de los Proyectos de Urbanización

1) Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el TROTENC y reglamento de aplicación

2) En el plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa particular, deberá el promotor constituir una garantía del 15 (15) por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto. En los casos en que sea necesaria la expropiación forzosa, en el mismo plazo, deberá ingresar en la Caja Municipal, a cuenta, el importe de las valoraciones o indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de su obligación pago total que, en definitiva, resulte del expediente expropiatorio.

Sin estos requisitos no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3) El presupuesto del proyecto, incluso las valoraciones expropiatorias podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el producto deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4) Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya dado cumplimiento a los requisitos del párrafo precedente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

5) Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso de las multas que pudieran serle impuestas.

6) Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así

como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de las dotaciones previstas.

Art. 193. Licencias de obras de urbanización

1) Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedarán pendientes.

2) Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y los de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3) Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por la Alcaldía y notificado por el promotor, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. Expresamente el Ayuntamiento podrá renunciar a establecer este Acta de replanteo. No obstante, ello no significará que el propietario no tenga que adecuarse estrictamente al proyecto y consultar con las oficinas técnicas municipales en caso de duda. El plazo de ejecución de las obras de urbanización que deberá especificarse claramente en la memoria de proyecto, comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento podrá ejercer las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la importancia de las obras a realizar.

La licencia de obra de urbanización llevará incorporado un plazo de ejecución que no será superior, en ningún caso, a 2 años por cada 10 Has. de terreno y un período similar por cada 10 Has. más o fracción. Transcurrido este período de tiempo sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra por parte del Ayuntamiento, la licencia se considerará caducada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 11 NOV. 2003
El Secretario de la Comisión



Razonadamente y cuando las dificultades del terreno así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar plazos mayores, que, en cualquier caso, deberá venir informado por las oficinas técnicas municipales.

Proyecto de obras de edificación

1) Los proyectos de obras de edificación definidas en el Título IV de estas Normas, contendrán Memoria descriptiva y, en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en los que se grafie la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de la obra a realizar, e igualmente cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y, en su caso, las instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento de Arrecife.

Deberán presentarse firmados por el facultativo técnico competente.

2) A todo proyecto de obra de edificación sea nueva planta, de ampliación, o en el edificio se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que se destina.

3) Se consideran obras menores aquellas que no afecten a la estructura del edificio ni a un cambio sustantivo en la organización y distribución de las plantas del edificio. Así mismo se considerará obra menor la apertura o reforma de huecos de fachada, siempre que no afecte a su composición general y en cualquier caso que sea de una superficie inferior al 10% de la misma.

Las licencias en obras menores estarán sujetas a los mismos requisitos que en las obras generales de edificación, en cuanto a presentación de documentación y trámites para su concesión.

Los proyectos de obras de edificación (especialmente los de nueva planta y ampliación) deberán llevar un plazo de ejecución que no superará en ningún caso dos años por cada 1000 m2 edificados y un periodo igual por cada otros mil metros o fracción.

Transcurrido este período sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, la licencia se considerará caducada, debiéndose, en todo caso, solicitar la renovación de la misma.

Razonadamente y cuando las dificultades estructurales de la obra así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar mayores plazos, previo informe de las oficinas técnicas municipales.

Art. 195. Proyectos de obras en los edificios

Sin perjuicio de lo establecido en esta normativa, los proyectos de obra en función de sus tipos, además de los previstos en el apartado anterior, contendrán los siguientes documentos:

1) Obras de Restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con el proyecto de restauración.
- c) Detalles de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

2) Obras de conservación:

Además de las condiciones establecidas para las obras de restauración, se tendrá en cuenta que cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Así mismo, se incluirá:

- a) Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción del estado de la edificación con planos y fotografías, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- d) Detalle de los usos afectados por las obras.

3) Obras de Rehabilitación:

Se incluirá como documentación complementaria:

- a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada, en la situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o de la parte en que actúa y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle de los usos actuales.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4) Obras de reestructuración:

Se incluirá como documentación complementaria:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y reestructuración sobre los usuarios.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Art. 196. Obras de Demolición

Cuando no se trate de demoliciones por causa de seguridad, ruina, inadecuación al planeamiento o similares, la presentación del proyecto de demolición deberá ser simultánea a la del proyecto de la nueva planta.

Art. 197. Modificación de proyecto

Las licencias de obra podrán modificarse en virtud de una modificación del proyecto original. En estos casos la tramitación será como si se tratase de una primera licencia, pero dando cuenta del estado en que se encuentra la obra.

La primera licencia se considerará automáticamente cancelada una vez se haya aprobado la segunda.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su Sesión de fecha 05 NOV 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 11 NOV 2004 El Secretario de la Comisión

Control de obras

En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar a la Alcaldía, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. El Ayuntamiento podrá renunciar explícitamente a esta comprobación, pero sin embargo, ello no faculta al promotor para considerarse exonerado de corregir los errores que pudiesen ser apreciados a lo largo de la ejecución de la obra. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y rasantes oficiales.

Así mismo durante el desarrollo de la obra se tendrá en cuenta:

- 1) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- 2) Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- 3) La licencia o copia de la misma, junto con un ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra, a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
- 4) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de la licencia municipal.

Art. 199. Alineaciones y rasantes

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará al día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terrenos, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que a tal efecto se levante y en el croquis o plano que se le adjunte firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante quien quedará con copia.

Art. 200. Caducidad y suspensión de licencias de obra

1) Procederá la caducidad de las licencias por el transcurso de los plazos y en los supuestos que se indican a continuación:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Todo ello sin perjuicio de solicitar prórroga de la licencia que será concedida caso de que no hayan cambiado las condiciones urbanísticas sobre las que fue concedida la inicial.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses para volver a comenzarlas y a continuación volverán a regir los plazos que estaban previstos en tiempo para su terminación.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número, o de no

contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2) Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a efecto en los plazos que se establezcan, todo ello sin perjuicio de los expedientes sancionadores e infracción urbanística que pudiera incoarse.

3) Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

Si en el momento de solicitar prórroga de una licencia caducada las condiciones urbanísticas hubiesen cambiado con respecto a aquellas que dieron lugar a su otorgamiento, se estará a lo dispuesto en las siguientes situaciones:

a) Si la obra no hubiese comenzado no se concederá la prórroga debiéndose reformar el proyecto y solicitar nueva licencia de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

b) Si la obra estuviese comenzada, pero no ejecutada el 50% de la misma, extremo que debe ser comprobado por los técnicos municipales, se estará a lo preceptuado en el apartado anterior.

c) Si estuviese realizado más de un 50% se le concederá una última prórroga en los términos establecidos en el apartado b) y c) del artículo anterior.

Art. 201. Conclusión de la obra

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.

A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes así como los andamios, vallas, protecciones, guías y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

No se concederá la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

Art. 202. Inspección final

Acabadas todas las obras o instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final, advirtiendo con la antelación necesaria al promotor o técnico director el día y la hora en que ésta se vaya a realizar, para que asistan a dicho acto. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

Art. 203. Definición

- 1) Se entiende por otras actuaciones urbanísticas, aquellas construcciones, actos del suelo, o del subsuelo, que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



2) Estas actuaciones urbanísticas comprenden las siguientes obras:

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.

b) Actuaciones estables, cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo, las siguientes:

- b.1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b.2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- b.3. La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- b.4. Los cerramientos exteriores del terreno.
- b.5. Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
- b.6. Instalaciones ligeras de carácter, tales como cabinas, kioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- b.7. Instalaciones fijas para actividades al aire, recreativas, deportivas, de acampada.
- b.8. Soportes publicitarios exteriores.

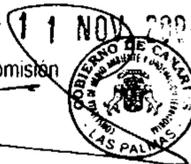
b.9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas al proyecto de edificación.

b.10. Vertederos.

c) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

- c.1. Vallados de obras y solares.
- c.2. Sondeos de terrenos.
- c.3. Apertura de zanjas y calas.
- c.4. Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos.
- c.5. Ocupación de terrenos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV, 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Art. 204. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección, se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Art. 205. Clases

Comprende este apartado las licencias de apertura y de ocupación.
Licencias de apertura.

- 1) Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación y la modificación de actividades o instalaciones.
- 2) La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.

3) La concesión de licencias de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas normas y de la reglamentación técnica y ambiental que sea de aplicación.

Art. 206. Licencias de primera ocupación

1) Licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2) Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración total, y de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3) En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación, requiere de acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificado final de obra, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnica-facultativa.

- b) Cédula de habitabilidad que proceda en razón del uso residencial.
 - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad que se trate.
 - d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas, etc.
 - e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y luz, acreditativa de conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- 4) La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística grave si el uso resultase ilegal o concurrieran otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanísticas incluida la clausura de la instalación o edificio afectado, y también sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística incluida la clausura de la instalación o edificio afectado, también sin perjuicio del expediente sancionador que se incoe al infractor.

Art. 207. Condiciones de los proyectos

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por el facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Art. 208. Ordenes de ejecución

- 1) Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, al exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y

ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2) El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3) El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, y maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada, a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV. 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de S.C. 11 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión

ANEXO:

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.- Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Segunda.- El Ayuntamiento de Arrecife podrá dictar las Ordenanzas que estime necesarias para el mejor desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.- Los instrumentos de ejecución del planeamiento anteriores del municipio de Arrecife que a la entrada en vigor del presente Plan estuvieran definitivamente aprobados, continuarán su tramitación y gestión con arreglo a las determinaciones contenidas en los mismos, siempre que se estén ejecutando de acuerdo con los plazos contenidos en sus planes de etapa.

Segunda.- Los instrumentos de planeamiento a que se ha hecho referencia en la disposición anterior que, por el contrario, no se hallen en curso de ejecución de acuerdo a sus planes de etapa, tendrán necesariamente que adaptarse a las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Tercera.- Los promotores de aquellos instrumentos de planeamiento que quedasen, de hecho, modificados por el Plan General de Ordenación Urbana tanto en sus condiciones de edificabilidad, superficie afectada, calificación del suelo, etc. deberán, en el plazo de tres meses, a partir de la aprobación definitiva del mismo, presentar los documentos de adaptación a la nueva situación.

Cuarta.- En cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera.1 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se suspende el otorgamiento de autorizaciones para edificios destinados a alojamiento turístico, salvo en los supuestos excepcionados por la propia Disposición.

Normas referidas a la disposición de la edificación

Parámetros referidos al espacio edificable.

Art. 1. Son parcelas con destino urbano las que, además de atenerse a la definición contenida en el Anexo del TR LOTENC, consituyen lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Art. 2. Se entiende por parcela mínima, aquella que por su superficie y características geométricas y urbanísticas, el Plan fije al respecto de cada una de las Zonas Homogéneas de Ordenanza, como unidad mínima indivisible, susceptible de ser edificada.

Todas las parcelas que no cumpliesen aquellas condiciones se considerarán "parcelas no edificables".

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de definición geométrica de la parcela mínima se establecen aparte de su superficie, los siguientes parámetros:

- a) dimensión mínima de la línea de fachada.
- b) diámetro del círculo mínimo que debe poderse inscribir dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.

Como excepción a la norma anterior aquellas parcelas que tengan una superficie inferior a la mínima, y previo informe favorable de la oficina técnica municipal de que el proyecto puede cumplir con las normas de habitabilidad, podrán construirse siempre que adecuen la fachada a la parcela colindante que ha debido realizarse anteriormente con arreglo a la norma.

Art. 3. Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento, que cumplan los requisitos de urbanización establecidos legalmente.

Las parcelas que tengan consideración de solar son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

Art. 4. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela a la vía.
- Lindero posterior, testero o trasero: es la linde opuesta al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes límites.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **05 NOV 2003** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Art. 5. Se entiende por alineaciones oficiales las líneas definidas en los planos correspondientes y que se refieren a los límites entre el espacio dedicado a la edificación, sea privada o pública, y aquel otro dedicado a viales o zona libre de edificación de uso público.

Art. 6. Es alineación exterior la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre espacios libres públicos y las parcelas edificables.

Art. 7. Es alineación interior la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie libre y la edificable. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

Art. 8. Con respecto a las alineaciones exteriores la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

- en línea, cuando la alineación oficial y la línea de edificación son coincidentes.
- fuera de línea, cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial.
- remetida, cuando la línea de edificación sea interior a la alineación oficial.

Art. 9. Se entiende por línea de fachada la intersección del plano de fachada de la edificación con la rasante de la calle.

Art. 10. Se entiende por retranqueo la separación existente entre la línea de fachada y la alineación oficial, o de las líneas de edificación respecto a cualquier lindero. En función del lindero respecto al cual se establece el retranqueo, puede ser a fachada, a testero o fondo de parcela y a laterales o medianeras.

Art. 11. Retranqueo a fondo de parcela es la separación que deberá existir entre todos los puntos de la línea de fondo de la edificación - que deberá ser paralela a la alineación oficial de la fachada, y los de la línea de fondo de la parcela. Se medirá perpendicularmente a la línea de fondo de la edificación y su valor obligado será el mínimo que podrá existir entre ambas líneas.

Art. 12. Fondo edificable es la profundidad máxima que puede ser ocupada por edificación en una parcela dada, medida desde la alineación oficial y perpendicularmente a ella.

Art. 13. Son rasantes oficiales los perfiles de las vías públicas definidas en los planos correspondientes mediante cotas de altitud, y con respecto de las cuales deben tomarse las alturas de la edificación.

Art. 14. Proyección del edificio es el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, todos los puntos de las fachadas, incluidos los de mayor saliente.

Art. 15. Superficie ocupada por una edificación es la que determina las líneas de fachada del edificio en proyección horizontal, incluidos los voladizos, sin descontar los patios de parcelas ni las chimeneas de ventilación, pero sí los patios o los espacios entre bloques independientes en edificaciones abiertas, siempre que no exista en ellos edificación sobre rasante la superficie no podrá ser superior, en ningún caso, al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

Parámetros referidos al aprovechamiento edificatorio.

Art. 16. Se entiende por **Edificabilidad** la medida de edificación permitida en una determinada área de suelo.

Art. 17. Se entiende por **Índice de edificabilidad** el valor expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total de un terreno.

Art. 18. Edificabilidad bruta es el cociente entre el volumen o la superficie total a construir en determinada zona o sector territorial y la superficie total de los mismos, incluyendo viales, zonas libres, y en general toda la superficie perimetrada de la actuación. Este índice sólo tiene aplicación, como norma genérica, para el desarrollo de Planes Parciales o de Reforma Interior.

Art. 19. Edificabilidad neta es el cociente entre el volumen o la superficie total a construir en una parcela y la superficie total de la misma. Este índice es de aplicación únicamente a parcelas edificables dentro del suelo urbano resultante, bien del proceso de urbanización generado por un Plan Parcial, bien porque venga determinado como tal en el Plan General vigente.

Art. 20. Superficie edificable es el valor máximo de metros cuadrados de edificación que puede realizarse en una parcela o terreno que resulta de aplicar el coeficiente de edificación que tengan asignados.

Computarán en el cálculo del sumatorio total de la superficie edificada la de todos los pisos que compongan la edificación que estén por encima de la rasante oficial, en el punto en que con arreglo a estas ordenanzas se haga la medición de la altura. Todo ello sin perjuicio de las consideraciones específicas que se señalarán para las edificaciones en ladera.

Art. 21. Volumen edificable es el número de metros cúbicos edificables por metro cuadrado de superficie de parcela, o zona que se trate, por encima de la rasante oficial en el punto en que se haga la medición de alturas según estas ordenanzas, se expresa en m^3/m^2 .

Art. 22. Superficie máxima construida es la relación entre la superficie ocupada y la total de la parcela a los efectos de estas ordenanzas.

Art. 23. Coeficiente de ocupación es la relación en porcentaje de la superficie ocupada y el total de la superficie de la parcela.

Art. 24. Los **entrantes, salientes y vuelos** se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de tres metros sobre la acera.

Tales salientes se contabilizarán, a los efectos de medir la edificabilidad, como superficie construida. Ello afecta por tanto y de igual forma, a los balcones como a las terrazas abiertas o cerradas. Así mismo su perímetro será considerado en proyección en planta los efectos de medir la ocupación de la edificación en la parcela.

Cuando se permita el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial se han de resolver los problemas de las medianerías contiguas que quedan al descubierto, que se tratarán en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



Art. 25. A los efectos de solicitud de licencia de construcción, el número de plantas mínimo que puede solicitarse de nueva planta, en todas y cada una de las Zonas Homogéneas de Ordenanza, será tal que el volumen resultante supere el 50% del permitido para la parcela en la zona correspondiente. Este número de plantas tendrá la consideración de suficiente (en lo que se refiere exclusivamente a las condiciones de volumen) para que la parcela sobre la que se asiente la edificación no pueda ser incluida en el Registro Público de Solares.

Art. 26. Se entiende por altura de la edificación la distancia vertical que existe desde la rasante del bordillo de la calle que en cada caso definen estas ordenanzas, hasta el plano superior del forjado que forma el techo de la última planta de pisos, a partir del cual comienza la cubierta. La medición se hará conforme indica el párrafo siguiente.

Art. 27. Las alturas se miden con dos tipos de unidades: por número de pisos o por distancia vertical.

Cuando las ordenanzas señalen límites para ambos tipos de medidas, habrán de respetarse las dos.

La forma de medir la distancia vertical será la siguiente: Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si esta no llega a los 20 metros; si la sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por cada 20 metros de fachada.

A efectos de medición por el número de alturas se contabilizarán todas las plantas desde la planta baja incluida, siendo esta la que tenga su nivel de suelo como máximo a 80 centímetros sobre la rasante oficial medidos de la forma que se indica en el párrafo anterior. Debe tenerse en cuenta que cuando se refiere a edificios de garajes y/o aparcamientos en uso exclusivo se permite una altura más de la permitida en la zona.

En patios de parcelas: en edificación cerrada, la altura del patio se medirá desde el nivel de suelo de la planta baja hasta la coronación de los muros incluido el antepecho si lo hubiera.

En bloques aislados: la altura se mide a partir de la rasante de la vía de circulación rodada más próxima, en el punto que quede más cercano al bloque, o a 10 metros de la esquina más baja de su fachada, si fuera esta paralela a la vía.

En edificación unifamiliar aislada o en fila la altura se mide sobre el nivel normal del terreno.

Art. 28. Para la medición de altura en casas en esquina se tomará la altura mayor correspondiente, pudiendo continuar con esta altura por la calle de menor altura permitida, una longitud igual a vez y media de la altura permitida por la calle principal. A partir de dicha longitud habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor altura permitida, debiendo tratar como fachada el muro que quede al descubierto.

Art. 29. Para la medición de alturas en casas con fachadas opuestas a calles de diferentes alturas se tomará para cada calle la altura correspondiente, limitándose la altura de la edificación en el centro del solar por los planos de 45 grados sobre los forjados de la última planta correspondiente a cada calle.

Si el plano a 45 grados sobre la altura de la calle de menor ancho, determina en su intersección con la fachada opuesta una altura menor de la permitida en ella, se autoriza a mantener ésta última en una profundidad máxima de 8 metros.

Art. 30. Para la medición de alturas en casas con fachada a una plaza se tomará la correspondiente a la calle de mayor altura permitida que a ella afluya.

Art. 31. Por encima de la altura que marca cada ordenanza no se permitirán otras construcciones que las casetas de ascensores, remates de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas, y cuartos de pila. No podrá disponerse más de un cuarto y una altura libre máxima de 2.20 metros, debiendo quedar retranqueados al menos 3 metros de la alineación de fachada. Todas las construcciones sobre cubierta se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. No podrán exceder en más de tres metros la altura

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión
de fecha 05 NOV. 2003
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de
este Expediente
Las Palmas de G.C. 1 NOV. 2004
El Secretario de la Comisión



máxima permitida y quedarán inscritas dentro de un plano inclinado 45° apoyado en el borde superior, en fachadas y patios, del forjado de techo de la última planta.

Las únicas edificaciones permitidas son las de caja de ascensor, escalera, depósitos y chimeneas y cuartos de pila. No podrá disponerse más de un cuarto de pila por vivienda, con una superficie útil máxima de 4 m² por cuarto y una altura libre máxima de 2,20 metros, debiendo quedar retranqueados al menos tres metros de la alineación de la fachada. Todas las construcciones sobre cubierta se agruparán formando conjuntos y recibirán un tratamiento arquitectónico idéntico al resto de la fachada. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por fachada como por los patios no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

En los casos en que estas ordenanzas permitan cubiertas no planas, estas tampoco podrán sobrepasar el plano de 45° trazado desde el borde del alero.

Art. 32. Todos los muros de contigüidad que como consecuencia de las alturas permitidas, tengan mayor elevación sobre la casa contigua de la mínima permitida en Ordenanzas deberá construirse obligatoriamente desde esa altura de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

Art. 33. Se permitirán edificaciones por debajo de la rasante oficial en los siguientes modos:

1. Semisótano. Se entiende por tal toda edificación cuyo pavimento en total o más de un 50 por ciento de él, se encuentre situado a más de 50 centímetros por debajo de la rasante oficial y con ventilación directa a una vía pública.
2. Sótano. Se entiende por tal toda edificación cuyo techo está al nivel o por debajo de la rasante oficial, en su totalidad o más de un 50%, y carece de ventilación directa a una vía pública.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,25 metros.

Art. 34. Se entiende por Edificación en ladera la que se encuentre en terrenos con pendiente muy pronunciada. En estos casos no se considerarán con características de sótano o semisótanos si existe una fachada que en toda su altura dé a un espacio libre.

A los efectos de medición de volumen, estas plantas serán consideradas como otra cualquiera, aunque tengan parte enterrada. Por ello la medición de alturas en estos casos se hará considerando que su límite deberá observarse para cualquier punto del terreno sobre el que se asiente la edificación.

Art. 35. Se consienten obras de ampliación en las fincas existentes cuando lo permitan las ordenanzas de la zona correspondiente, siempre que aquellas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la del patio de manzana o retranqueo de ellas. Estas obras se consentirán en los casos siguientes:

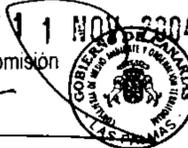
1. En aquellas fincas que, al tiempo de solicitar la ampliación, satisfagan las condiciones exigidas en las ordenanzas municipales en vigor, hasta la aplicación de las presentes.
2. En aquellas fincas cuyas viviendas en el momento de solicitar la ampliación, cumplan las condiciones exigidas en las ordenanzas.
3. En aquellas fincas que además de la ampliación se efectúen obras de reforma.

En el tercer caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características que se aprueben para la obra de reforma correspondiente o con las que la finca tenga.

Cuando la obra de ampliación solicitada cubra en parte alguna medianería existente de una o varias fincas colindantes, se podrá autorizar dicha ampliación aunque no llegue a cumplir la altura mínima de la zona que le corresponde. En otro caso, es obligatoria esa altura mínima.

Art. 36. Con carácter general se establece que la altura mínima en planta baja, medida desde el remate de la acera en el punto reglamentario, así como la distancia mínima en los pisos entre las caras inferiores de forjados será de 2,50 metros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 05 NOV. 2003 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARRECIFE

ADAPTACIÓN BÁSICA AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000
TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y
DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 1) OR.1.- Clasificación del Suelo
- OR.2.- Suelo urbano
 - OR.2.1.- Suelo urbano: Categorías
 - OR.2.2.- Suelo urbano: Zonas Homogéneas
- OR.3.- Suelo urbanizable: Categorías
- OR.4.- Suelo rústico: Categorías
- OR.5.- Sistemas generales
 - OR.5.1.- Sistemas generales. Clasificación
 - OR.5.2.- Sistemas generales. Calificación
- OR.6.- Calificación del Suelo. Usos
 - OR.6.1- Usos estructurales
 - OR.6.2.- Usos pormenorizados