

NORMAS URBANISTICAS

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por sistema administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los R.U.A nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **6861 AON 71** EL SECRETARIO

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

1.0.1. NATURALEZA Y AMBITO

El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal y, en consecuencia, establece la ordenación municipal de Pájara y programa su desarrollo urbanístico.

1.0.2. VIGENCIA

El Plan General Municipal entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva; a partir de ese momento tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

1.0.3. DOCUMENTACION

1. El alcance normativo del Plan General Municipal es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:
 - a) Las presentes Normas Urbanísticas que constituyen el documento específicamente normativo del Plan en donde se establece la regulación urbanística del término municipal de Pájara.
 - b) La Memoria en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan.
 - c) El Programa de Actuación en el que se recogen las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan, para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado, se establecen los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas generales

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

de 14 Nov. 1989

DEL SECRETARIO

y en los que deben materializarse las actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano.

d) El Estudio Económico Financiero en el que se evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles para hacer frente al mismo.

e) Los Planos de Ordenación, Regulación y Desarrollo en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

1.0.4. MODIFICACIONES

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin contemplar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2. Toda modificación se ajustará, además de a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo señalados en el artículo anterior.

3. En ningún caso podrá considerarse una modificación, y por tanto tramitarse como tal, ninguna alteración que produzca una reducción de la superficie del suelo destinado a sistemas generales o clasificado como no urbanizable, ni aún siquiera si resultase de la revisión periódica del Programa de Actuación del Plan.

1.0.5. REVISION

1. Se entiende por revisión del Plan General Municipal el replanteamiento de la estructura general del territorio del municipio o de determinaciones sustanciales que la caracterizan, tales como los referentes a los sistemas generales o a los criterios o disposiciones que sustenten la delimitación de las diferentes clases de suelo.

2. El Plan General Municipal deberá ser revisado a los ocho (8) años de su aprobación definitiva y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

SECRETARIO

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal en el que esté comprendido el término de Palmar, salvo que en sesión plenaria del Ayuntamiento se adopte el acuerdo de no tramitar tal revisión por resultar innecesaria, bien porque aquel Plan lo estableciera entre sus condiciones, bien porque sus determinaciones no afecten al Plan General Municipal en su estructura general orgánica.
 - b) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de suelo destinado a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinasen.
 - c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del Plan y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios respecto a la ordenación.
 - d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
 - e) Cualquiera que fuese el motivo, y en cualquier momento, si así se acordara por el Ayuntamiento en sesión plenaria con el voto favorable de al menos, las dos terceras partes de los miembros de la Corporación.
3. El Programa de actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su aprobación definitiva y, en cualquier caso en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
- a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no previstas en ese momento en el Programa.
 - b) Cuando la inversión en el Programa por parte del Ayuntamiento se aparte, por defecto, en demasía de las previsiones de aquel y pudiera ponerse en peligro el desarrollo de dicho programa.

1.0.6. EFECTOS DEL PLAN GENERAL

La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) **Publicidad**, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.
- b) **Ejecutoriedad**, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las resoluciones dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 3

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

SECRETARIO

Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

- c) **Obligatoriedad**, lo que apareja el deber legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

1.0.7. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

1. Se entenderá que un edificio o instalación está fuera de ordenación cuando así sea calificado expresamente por el Plan General o por declaración posterior contenida en un Plan que lo desarrolle en razón de que, estando erigido con anterioridad a la aprobación del mencionado Plan resultase disconforme con el planeamiento, e impidiera su desarrollo.
2. Se hallan en situación de fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento, los edificios incluidos en alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Los edificios que se encuentren dentro del suelo urbanizable programado en tanto el Plan Parcial que lo desarrolle no modifique expresamente esta circunstancia para incorporarlo a su ordenación, salvo que el propio Plan General declare expresamente la adecuación, en todo o en parte, de lo existente a la nueva ordenación.
 - b) Los edificios que se encuentren en suelo destinado a formar parte, tanto de los sistemas generales como del equipamiento local, salvo que el propio planeamiento declare expresamente la adecuación, en todo o en parte, de lo existente a la nueva ordenación.
 - c) Los edificios que albergan usos declaradamente nocivos, molestos, insalubres o peligrosos, que incumplan la legislación vigente o lo que les señale el planeamiento en especial en sus documentos normativos.
3. Cualquier otro edificio, aunque de la aplicación genérica de las determinaciones del planeamiento se pudiera entender implícitamente que resulta disconforme con él, no se considerará como tal y, en consecuencia, no quedará en situación automática de fuera de ordenación.
4. Los edificios declarados fuera de ordenación además de estar sometidos a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, no podrán cambiar el uso existente salvo que ello fuera la causa original de su declaración de fuera de ordenación.

1.0.8. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Pájara en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revi-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 4

La Secretaria de la COTMAC
Angeia Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 44 NOV. 1989

EL SECRETARIO

soras propias de la Comunidad Autónoma de Canarias, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la CUTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

TITULO SEGUNDO



DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

2.1.1. ORGANOS ACTUANTES

1. El desarrollo y la ejecución del Plan Municipal corresponde al Ayuntamiento de Pájara, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los demás organismos de la Administración del Estado corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos así como la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

2.1.2. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecieren en los documentos de alcance normativo señalados en el artículo 1.0.3.
2. El incumplimiento de lo que señalare el Programa de Actuación facultará al Ayuntamiento de Pájara, en función de consideraciones urbanísticas, a formular directamente el planeamiento que proceda, determinar el sistema de actuación aplicable y expropiar los terrenos que fueren precisos dejar fuera del Programa de Actuación el suelo sobre el que se hubiere incumplido el mencionado Programa. En ningún caso la reclasificación de un suelo urbanizable dentro de los no programados o como no urbanizable podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989

EL SECRETARIO

2.1.3. INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución



CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1.- CLASES Y SIGNIFICADOS

2.2.1. CLASES

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

2.2.2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado y en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado.
- c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 7

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

2.2.3. FIGURAS COMPLEMENTARIAS

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudio de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas Especiales, para regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

SECCION 2.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO

2.2.4. PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA

1. El Programa de Actuación Urbanística es el instrumento mediante el que se incorporan e insertan en la ordenación municipal los desarrollos de la urbanización no programados en el Plan General, convirtiendo el suelo clasificado como urbanizable no programado en suelo urbanizable programado.
2. Los Programas de actuación Urbanística desarrollarán las unidades urbanísticas delimitadas por el Plan General en los planos correspondientes.
3. Los Programas de Actuación Urbanística habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 16 de la Ley del Suelo, en el 72 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, especialmente en los aspectos que se señalasen específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento, y además, las complementarias siguientes:
 - a) Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los distintos usos que se asignen a las diversas porciones en que se divida el territorio.
 - b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiese tener incidencia negativa.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1980**.

EL SECRETARIO

- c) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

2.2.5. PLANES PARCIALES

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:
 - a) Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:
 - Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.
 - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
 - Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
 - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
 - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 9

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV 1989

SECRETARIO

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiere tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas de dicho Plan.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica, sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

2.2.6. PLANES ESPECIALES

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 10

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

naturales; la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala la Ley del Suelo en sus artículos 17 y siguientes y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan general para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

- a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que, a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

- b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

- Razones de dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



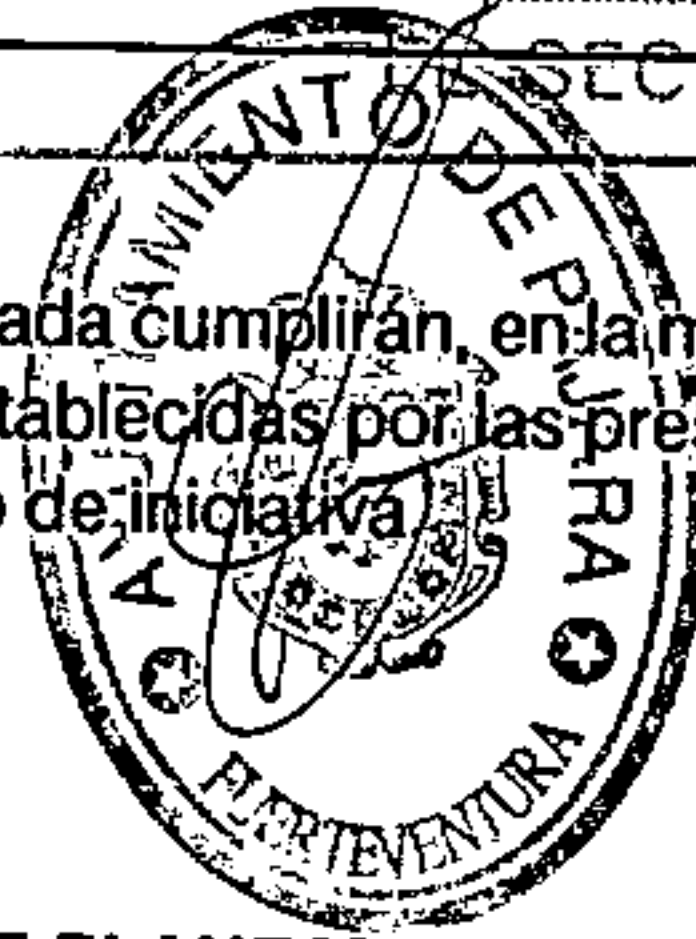
La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANÍSTICAS 11

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

SECRETARIO

5. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa



2.2.7. CATALOGOS COMPLEMENTARIOS DE PLANEAMIENTO

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, estos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará simultáneamente con el Plan.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación inequívoca de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

SECCION 3ª.- FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA

2.2.8. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 - b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
 - c) Ordenar los volúmenes edificatorios, definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 12

La Secretaria de la CDTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

sario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en el artículo ?????? de estas Normas.

2.2.9. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clase de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

2.2.10. ORDENANZAS ESPECIALES

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apuebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 5 del Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Pájara.

2.2.11. REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRE

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de usos con trascendencia urbanística.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 13

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Aleinan
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

SECRETARIO

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de usos especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.
3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.
4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o recaídas las declaraciones oportunas.
5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros Organismos o de entidades y particulares interesados. Estas anotaciones preventivas, caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación de planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.
6. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

2.3.1. CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACION URBANISTICA

1. Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el 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.

A estos efectos se considerarán edificación nueva, la que resulte de la ejecución de obras de sustitución y nueva planta señaladas en el artículo 2.4.9.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 14

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o a la de alguno de sus elementos.
3. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevarse a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el número 1 del presente artículo.

2.3.2. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION

1. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o a la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando tal determinación esté contenida en los planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono o unidad de actuación habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; igualmente, y cumpliendo los requisitos señalados en el citado número 2 del artículo 117 de la Ley, y atendiendo especialmente al contenido de su apartado b), en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano, se delimitarán unidades de actuación espacialmente discontinuas y normalmente referidas a un conjunto de parcelas aisladas que reúnan las características homogéneas en cuanto a su estado de ocupación.
3. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAR

Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 15

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en fecha de 14 NOV 1999

SECRETARIO

2.3.3. SISTEMAS DE ACTUACION

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 19 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indique lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3.4. SISTEMA DE COMPENSACION

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3. del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se fije, se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho (8) meses el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, ante el órgano actuante para su aprobación.

2.3.5. SISTEMA DE COOPERACION

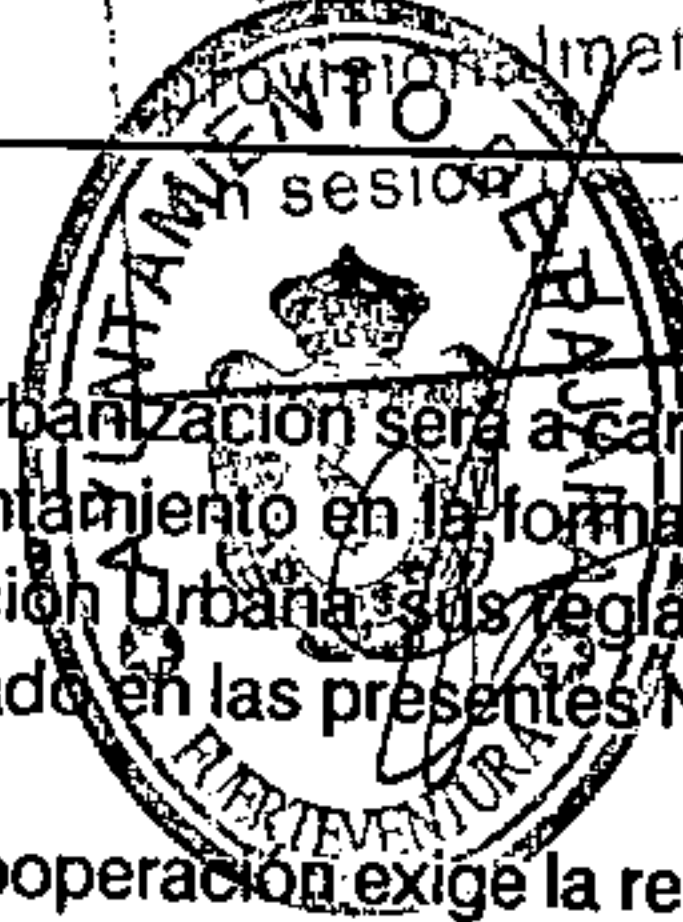
1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
14 NOV. 1989



SECRETARIO

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos y, en los que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.3.6. SISTEMA DE EXPROPIACION

1. En el Sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
 - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
 - b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano, y
 - c) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas.
3. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

2.3.7. REPARCELACION

1. La reparcelación tiene por objeto 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 al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna

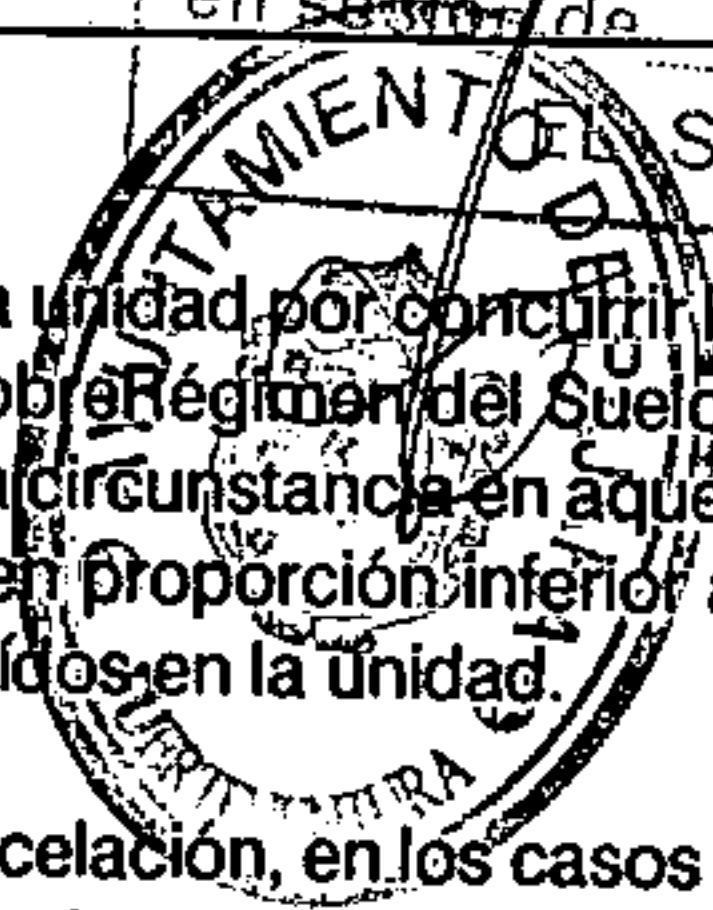
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 17

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 14 enero, 1989



adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al quince por ciento (15%) del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.
5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus reglamentos, en especial el Título Tercero del de Gestión Urbana y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación, en especial el Capítulo 2 del Título VII.
6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de sus destino urbanístico.

2.3.8. PARCELACIONES URBANISTICAS

1. 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 programados por el Plan General.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.
3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO



CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

2.4.1. CLASES DE PROYECTOS

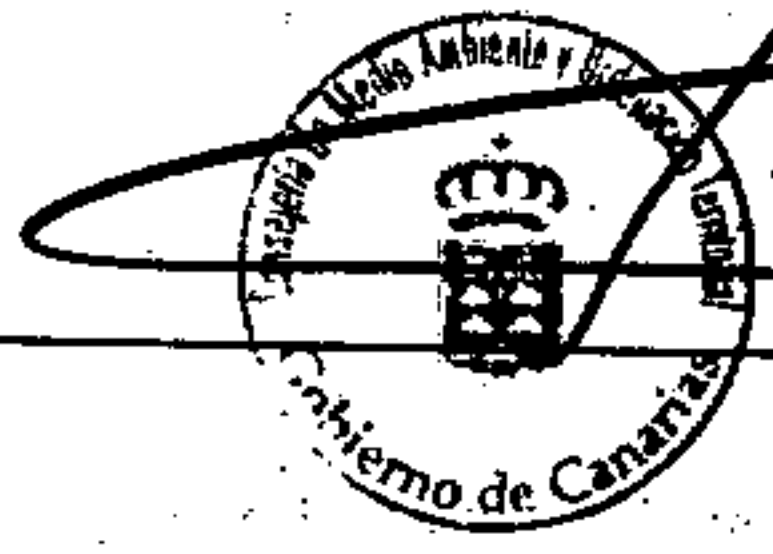
La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actividades urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones

2.4.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma de Canarias. No obstante, la Ordenanza especial sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, a que se refiere el artículo 2.5.5. de estas Normas, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza, o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y señalará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Handwritten signature]
La Secretaria de la COTMAC
Ángeia Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

SECCION 2ª.- PROYECTOS DE URBANIZACION

2.4.3. DEFINICION, CLASES Y CARACTERISTICAS GENERALES

1. 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 y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el suelo urbanizable.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Red de riego e hidrantes.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Alumbrado público.
 - h) Canalizaciones de telecomunicación.
 - i) Galerías de servicio.
 - j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - k) Aparcamientos subterráneos.
 - l) Señalizaciones y marcas.
3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono o unidad de actuación de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que com-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



SECRETARIO

prenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanos del ámbito 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.

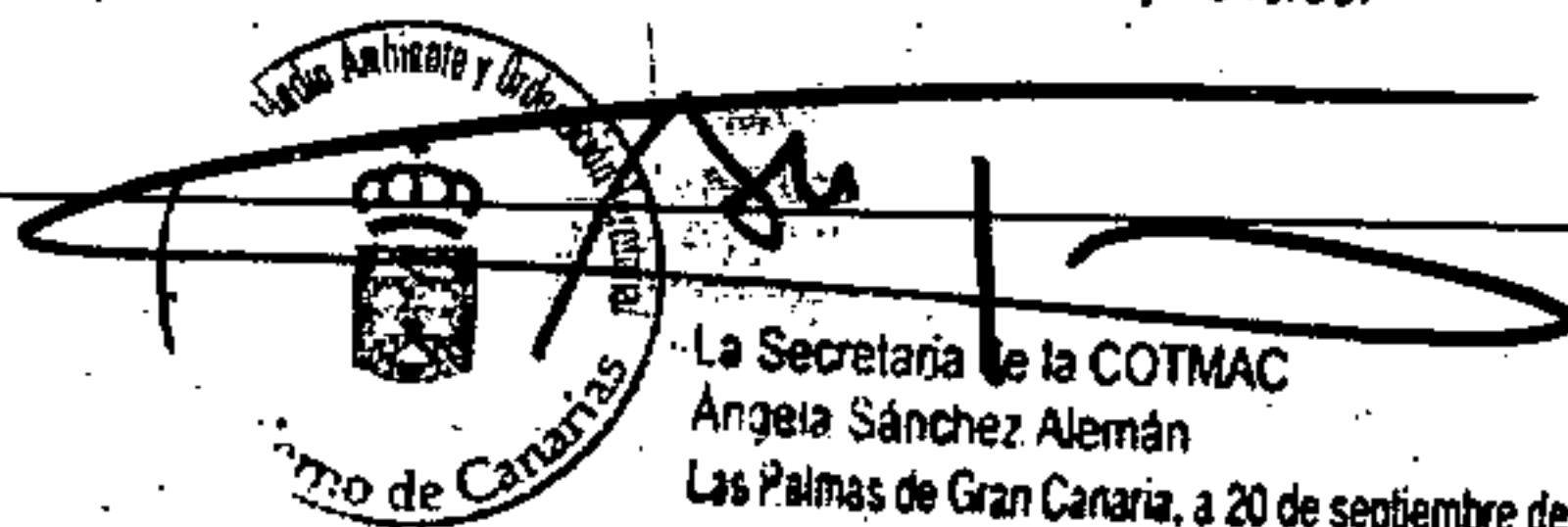
2.4.4. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1:1.000, 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 o 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.
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

2.4.5. APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3. y 6 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 21

La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

4 NOV 1989

SECRETARIO

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto.

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

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor 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 (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.
5. Las garantías responderán el 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 serles 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 dotaciones previstas.

SECCION 3ª: PROYECTOS DE EDIFICACION

2.4.6. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares regladas en los Títulos IX á XI de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- A) OBRAS EN LOS EDIFICIOS
- B) OBRAS DE DEMOLICION
- C) OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

2.4.7. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de

El presente documento fue aprobado
previsionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de fecha 14 NOV 1989
SECRETARIO

reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de conservación y mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento.

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.
- Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio cuasando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989

EL SECRETARIO

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.
- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

f) **Obras exteriores:** Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

2.4.8. OBRAS DE DEMOLICION

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTIMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

2.4.9. OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Comprende los tipos siguientes:

- a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

- c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.



2.4.10. CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 2.4.2., los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Pájara. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes, para los distintos tipos de obra.
2. A los efectos previstos en los artículos 2.5.15 y 2.5.16 de estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras; así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico a que se refiere el artículo 2.5.5. Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos o fases serán como mínimo los que resulten aplicables de los siguientes: movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y 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 determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

2.4.11. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación que señale la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, que a este respecto, en su contenido se atenderá a los siguientes criterios de complementos documentales:

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 su evolución.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Quando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Quando 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 final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Quando 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 en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 26

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

4. Obras de acondicionamiento:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

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

6. Obras exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

2.4.12. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICION

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 27

La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1990**

SECRETARIO



2.4.13. DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACION

Los proyectos par los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) 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 que se proyectó reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 28

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV 1989



- d) Cuando las condiciones particulares de la zona o requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

SECCION 4ª.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES

2.4.14. DEFINICION Y CLASES

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - A) **Obras civiles singulares:** Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - B) **Actuaciones estables:** Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimiento de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Implantación fija de casa prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

SECRETARIO

- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, telefericos, etc.

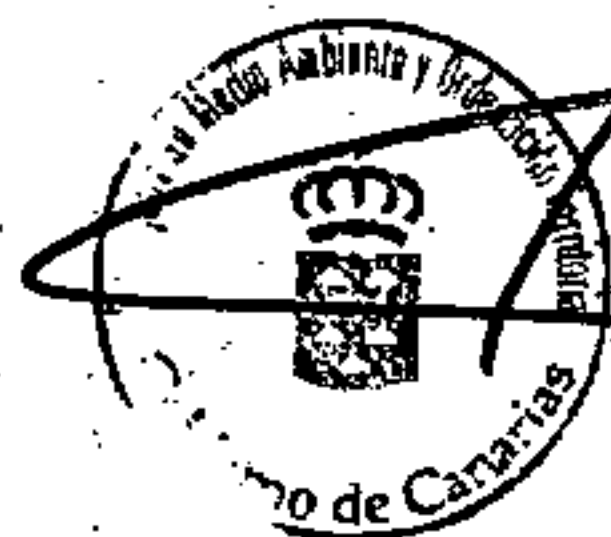
C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales la que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y calas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

2.4.15. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

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, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico prevista en el artículo 2.5.5. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTIMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

SECCION 5ª.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
 - a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
 - b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2.4.17. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por lo que disponga la Ordenanza Municipal sobre Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, prevista en el artículo 2.5.5. En su caso satisfarán 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.

CAPITULO 5º.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

2.5.1. TRAMITES REGULADOS

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, por lo que se disponga en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la C.U.M.A.C.
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

2.5.2. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal 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, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes casos:

1. La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones, tanto rústicas como urbanas.
2. La ejecución de los proyectos para la ejecución del Plan.
3. La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
4. La ejecución de las obras complementarias
5. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
6. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes en todas clases.
7. La corta de árboles
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios públicos.

2.5.3. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales de éstos según los planeamientos vigentes.

El otorgamiento de las alineaciones y rasantes estarán sujetos a las siguientes condiciones:

1. Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su Arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, y para proceder a la práctica de alineaciones será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de incoparencia.
2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

NORMAS URBANISTICAS 32

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV 1989

SECRETARIO

3. Cualquier reforma del Plan de Ordenación dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que se mantuviesen en la modificación del Plan.

2.5.4. LICENCIAS

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciese uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su ejecución, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado en la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquél plazo.

2.5.5. OBRAS, INSTALACIONES O ACTIVIDADES ABUSIVAS

1. Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.
2. En los casos, que concedida una licencia, no esté acorde con la Ordenanza vigente podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la GOTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007



TITULO TERCERO

DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

3.1.1. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Pájara con arreglo a los siguientes criterios.

A) Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determinan los regimenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo rústico es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en los tipos siguientes:

a-1) Suelo Rústico de Protección: entre los que cabe distinguir:

- Suelo Rústico de Protección Natural o Ecológica (SRPN)
- Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
- Suelo Rústico de Protección de Cauces (SRPC)

a-2) Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPR)

a-3) Suelo Rústico de Litoral Costero (SRL)

a-4) Suelo Rústico Residual o Común (SRR)

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los planos "B-4" del presente Plan.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título V de estas Normas.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos categorías.

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos "B-4" y "B-5" del Plan, y su régimen jurídico figura en el Título VI de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los planos "B-5" y se regula específicamente en el Título VII de estas Normas.

B) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos "B-1".

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales se regulan en el Título IV de estas Normas.

3.1.2. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clase de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en las RCA nº 1276/99 y 1349/99.



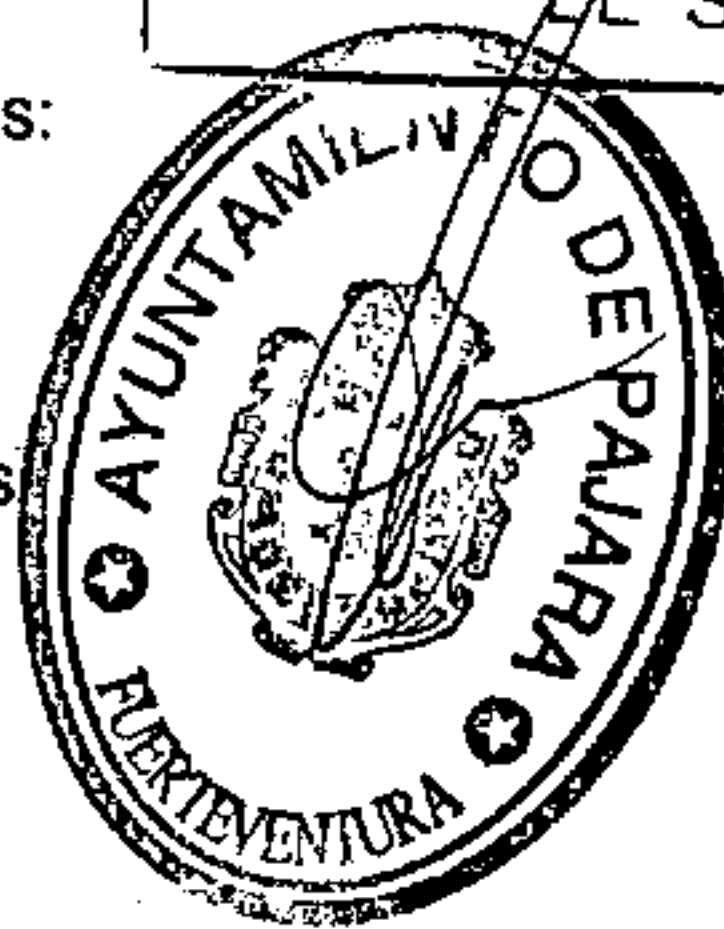
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

2. Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos.
- Equipamientos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.



B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Signature]
La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título X de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

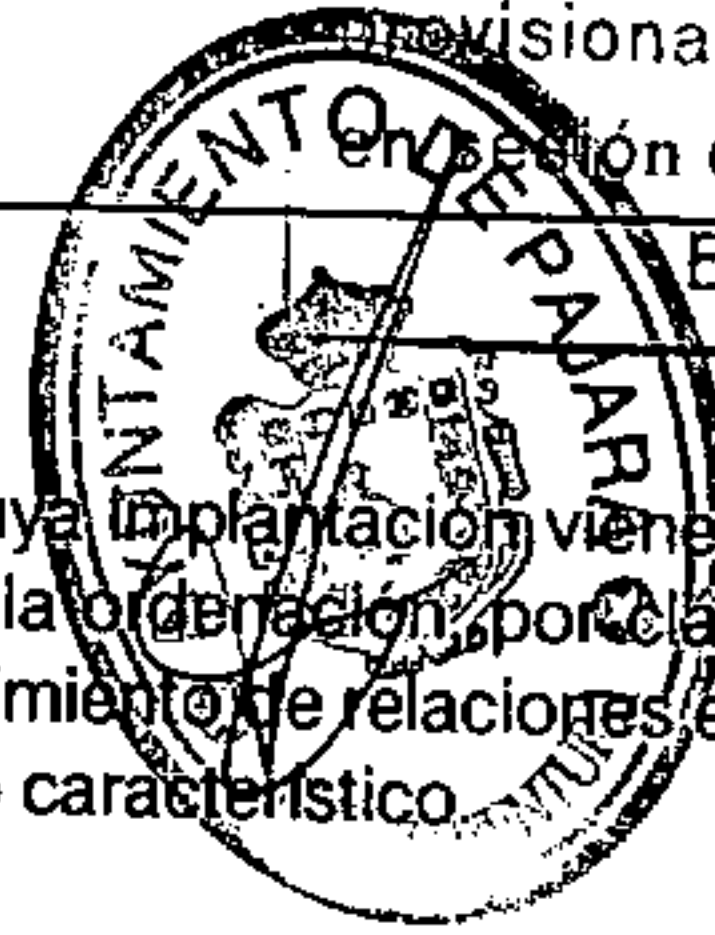
A estos efectos, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

A) **Uso característico:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

B) **Usos compatibles:** Son aquellos que pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados.
- No condicionados.



Son condicionados los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados, los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

C) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en el plano de Calificación y Régimen del Suelo (CRS) y en el Plano de Detalle del Suelo Urbano (DSU), denominado "Usos Pormenorizados".

3.1.3. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A) En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Areas de planeamiento diferenciado (APD), caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada o en trámite de aprobación.

c) Areas de planeamiento remitido (PE). Son aquellas para las que el Plan General contiene, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de los Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

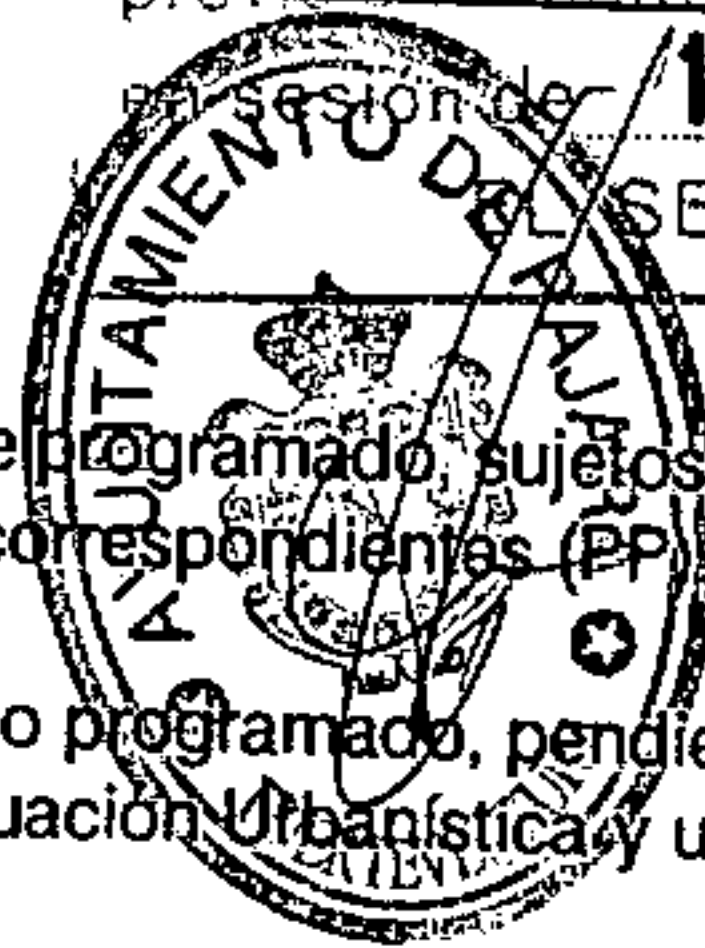


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV. 1989

SECRETARIO



B) En el suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
- b) Areas del suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (PAU).

C) En suelo de Sistemas Generales:

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (SG).

- 2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los planos de Calificación del presente Plan. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Título V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

3.1.4. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE LA GESTION URBANISTICA

- 1. Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General determina y preve la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:
 - a) Polígonos de Actuación (PA) para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.
 - b) Polígonos o unidades de actuación para la gestión en Areas de Planeamiento Diferenciado (APD).
 - c) Polígonos para la gestión en áreas de planeamiento remitido (PE) que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.
- 2. Los planos B-5, contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título VII de estas Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



CAPITULO II.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

3.2.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a) Los que ocupen el suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la incompatibilidad de los existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
 - c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
 - d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. La clasificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

3.2.2. EFECTOS DE LA CALIFICACION COMO FUERA DE ORDENACION

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1,d, del artículo 3.2.1.

CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

3.3.1. DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

3.3.2. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley del Suelo y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sanchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 40

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

3.3.3. REGULACION DETALLADA DEL USO DEL SUELO

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

3.3.4. UTILIZACION PUBLICA DE LOS TERRENOS

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficie de particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

3.3.5. VINCULACION DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

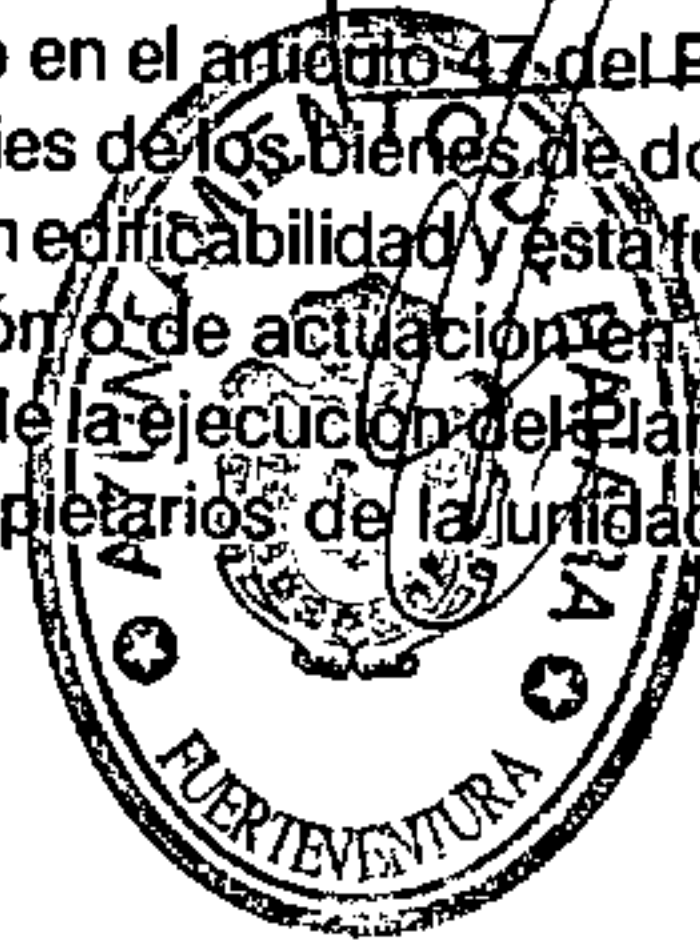


La Secretaria de la GOTMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desahfectadas por el Plan, generasen edificabilidad y ésta fuese atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/89.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo, en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007



TITULO CUARTO

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1.- DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO

4.1.1. DEFINICION, DELIMITACION E IDENTIFICACION

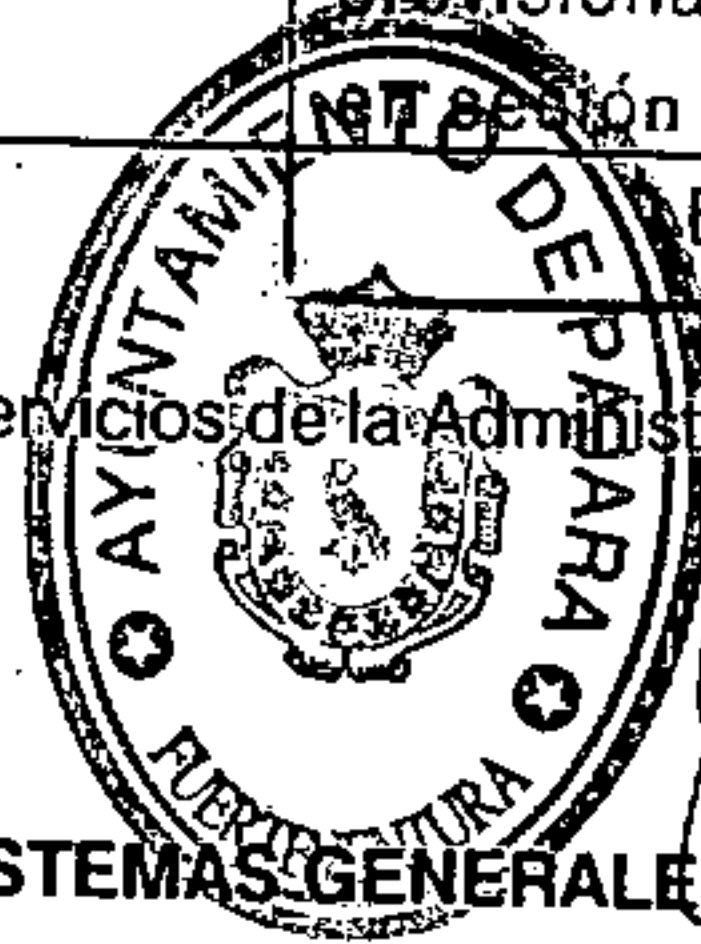
1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Pájara.
2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo.
3. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.
4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:
 - a) Sistema General de Comunicaciones y Accesos (CA) (Red viaria).
 - b) Sistema General de Instalaciones Complementarias (IC) (Puertos).
 - c) Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes (EL).
 - d) Sistema General Administrativo (A).
 - e) Sistema General Comercial (C).
 - f) Sistema General de Ocio y Esparcimiento (OE).
 - g) Sistema General Cultural y Docente (CD).
 - h) Sistema General Sanitario (S).
 - i) Sistema General de Infraestructuras básicas (IB).

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

sección de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

j) Sistema General de Servicios de la Administración.



4.1.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los Capítulos 5 y siguientes del Título X dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
2. En el plano de Calificación, bajo la denominación SG seguido de un número, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución del Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas como tal fin. Estas determinaciones no suponen limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha, se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condicionantes vinculantes que aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquélla para el elemento que desarrolle.
4. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el Plan General contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el Plan Parcial o Especial que contenga la ordenación de dichos elementos.
5. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerlas, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.
6. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General remite a planeamiento especial de reforma interior requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la facultad recogida en el apartado precedente.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 44

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989 SECRETARIO

4.1.3. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Pájara, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deben transmitirse al Ayuntamiento de Pájara.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Pájara, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

4.1.4. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que prevé la aplicación del instituto de expropiación forzosa bien sea mediante la ejecución de polígonos completos, bien por actuación específica de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.
2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.
3. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas. 4. La transmisión al Ayuntamiento de Pájara de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:
 - a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.
 - b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

4.1.5. CRITERIOS DE VALORACION

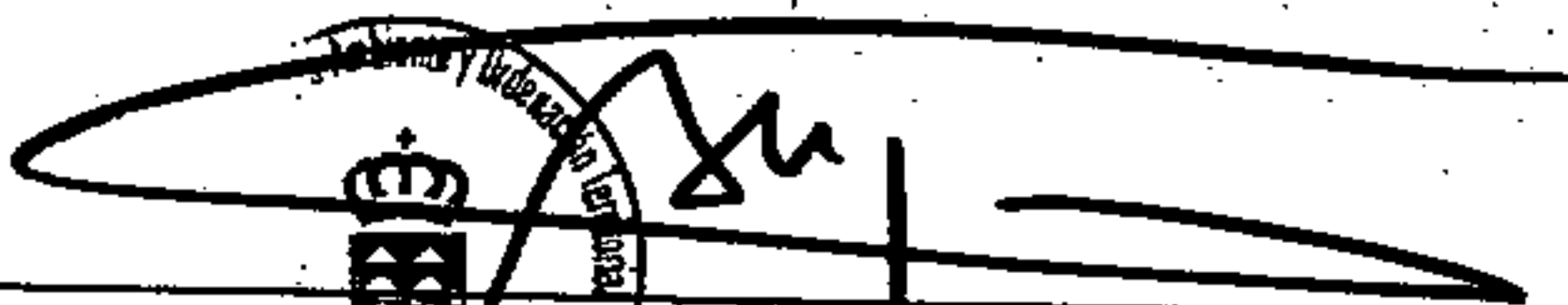
1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscritos a esta para su valoración a la clase de suelo que correspondan a la obtención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:
 - a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.
 - b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio que el Plan o el Programa de Actuación Urbanística establezcan, y dentro de aquél, con el propio del cuatrienio en que esté programado la adquisición del suelo.
 - c) En caso de adscripción a suelo urbano, la valoración tendrá como base el valor urbanístico del suelo urbanizable programado por el Plan en el cuatrienio correspondiente al momento previsto de obtención, valor que será corregido por el cociente resultante de dividir el valor de repercusión fijado en el Índice de Valores Municipales para determinar el arbitrio de plusvalía del suelo afectado entre el valor de repercusión medio del suelo urbanizable programado del cuatrienio.

CAPITULO 2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE

4.2.1. ADSCRIPCION DE TERRENOS Y ADJUDICACION DE EXCESOS DE APROVECHAMIENTO

1. Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tendrá adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican para cada sector en las fichas correspondientes.
2. En dichas superficies se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a dichos sectores, y aquellos sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente entre los programados a tal fin por el presente Plan General, según el cuatrienio en que esté previsto el desarrollo del sector y conforme a las normas contenidas en los artículos siguientes.
3. Igualmente formarán parte de dichas superficies, conforme se establece a continuación, aquellos suelos destinados a sistemas, que aún no habiendo sido computados en el cálculo del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado, se adscriban al mismo en previsión de los ulteriores excesos que sobre el aprovechamiento medio de cada sector pueden resultar en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan General.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Gran Canaria en las sesiones dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 46

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 11 4 NOV. 1989

EL SECRETARIO

Dichos suelos quedan por tanto vinculados a los posibles excesos sobre el aprovechamiento medio de cada sector que puedan resultar en la formulación del Plan Parcial correspondiente, teniendo a los restantes efectos, idéntico régimen al señalado para los terrenos recogidos en el número 1 de este artículo.

4. En cumplimiento de lo requerido en los números precedentes, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable programado, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial. En dichos polígonos se incluirán obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.
5. Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.
6. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento de Pájara en todo caso. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

4.2.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.
2. Cuando proceda la compensación a los propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90 por 100 (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean de adjudicadas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/89.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de febrero de 2007

NORMAS URBANISTICAS 47

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV. 1989

SECRETARIO

4.2.3. OBTENCION POR EXPROPIACION FORZOSA

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario o titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio.
2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento en los artículo 134 y siguiente de la Ley del Suelo, y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programado con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.
3. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio de suelo urbanizable, que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiatorios.

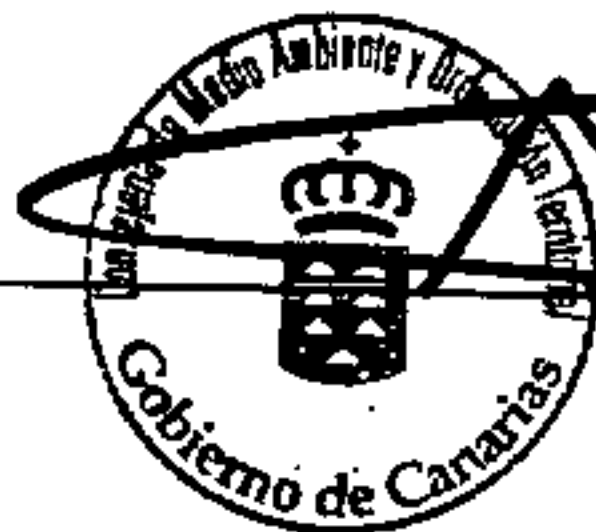
4.2.4. OCUPACION DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.
2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.
3. Los procedimientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

4.2.5. ADJUDICACION DE TERRENOS

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 4.2.6 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 48

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de Pájara actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento de Pájara sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado en los que no se haya ejercido expropiación, se producirá por subrogación o por el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 128 de la Ley del Suelo y 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Pájara mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. Adjudicación que inexcusablemente habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar conforme al artículo 82 de la Ley del Suelo y a lo dispuesto en estas Normas.

4.2.6. SISTEMAS GENERALES A CARGO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1. Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Pájara.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1275/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989

SECRETARIO

2. Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

CAPITULO 3.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y ACCESO

SECCION 1ª.- VIAS DE COMUNICACION

4.3.1. CLASIFICACION

Para una lectura comprensiva del sistema general viario se establece como división fundamental de la red viaria en los siguientes tipos de vías:

1. Autopistas, autovías y carreteras principales. Se trata de vías altamente especializadas en sus flujos, con alto nivel de tráfico, actual o previsible hacia el horizonte del Plan General. Vienen señaladas en los planos como SV-1.
2. Vías básicas del territorio. Se trata de vías que contando con menor intensidad de tráfico, son fundamentales en función de su localización o de las centralidades urbanas a que dan acceso. Se señalan en los planos como SV-2.
3. Carreteras comarcales. Se trata de vías que enlazan polos separados de concentración de población y de actividad territorial. Se señalan en los planos como SV-3.
4. Vías locales. Son vías no incluidas en los apartados anteriores, de menor escala y actividad, no vienen señaladas específicamente en los planos.

4.3.2. REGIMEN

- 1 Los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, no tendrán consideración de carreteras:
 - a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
 - b) Los caminos de servicio que sean titulares el Estado, sus Entidades Autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho Público, y,
 - c) Los caminos construídos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 50

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

sesión de 14 NOV 1999
EL SECRETARIO

3. Las líneas que se reseñan en planos a escala 1:5000 se refieren a la protección viaria por la línea de edificación en suelos no urbanizables; para el Suelo Urbano dicha protección viene señalada en planos a escala 1:2000 por las alineaciones fronteras a la vía.
4. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando estas queden sometidas a la Ley 25/1988 de 29 de julio, se rigen por lo que está dispuesto sobre limitaciones de la propiedad, en sus artículos del 20 al 28, ambos inclusive y, sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.
5. Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores a las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.
6. Estaciones de servicio y gasolineras: Podrán establecerse estaciones de servicio y gasolineras vinculadas a los sistemas generales viarios de clase SV-1, SV-2 y SV-3, que deberán cumplimentar el Reglamento General de Carreteras y además las siguientes condiciones:
 - a) Estar localizadas en Suelo Rústico Residual.
 - b) Parcela mínima: 1.000 m².
 - c) Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m².
 - d) Número máximo de plantas: 2.
 - e) Separación a linderos: 5 metros



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

SECCION 2ª.- SISTEMAS DE PUERTOS

4.3.3. TIPOS DE PUERTOS

1. El sistema portuario del Plan General del Municipio de Pájara viene constituido por los puertos, por el entorno portuario, así como los espacios anejos a dicho uso, definiéndose como tales los siguientes:
 - a) Puerto comercial de Morro Jable (IC-2).
 - b) Puerto Pesquero en La Lajita (IC-3).
 - c) Puerto Pesquero en Ajúi (IC-4).
 - d) Puerto Pesquero en El Puertito (IC-5).
2. El régimen de los espacios portuarios y de la zona marítimo-terrestre, con inclusión del espacio de las playas que se afecten, se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial en la materia.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en sesión de **14 NOV 1989** EL SECRETARIO

3. Igualmente viene obligado a respetar lo dispuesto en estas Normas y en los planes de desarrollo de las determinaciones de este Plan General.
4. El Plan Especial que desarrolle este tipo de instalaciones fijará las condiciones particulares que deberán regir tanto en el área portuaria, como en el entorno de dicha área con las siguientes condiciones generales:
 - a) USOS PERMITIDOS, el de la industria, almacenes, oficinas y comercios, directamente vinculados a las actividades del puerto; se excluye cualquier otro uso distinto a los anteriores.
 - b) EDIFICABILIDAD BRUTA, de 0,30 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, referida al total de la zona.
 - c) OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA, de las delimitaciones por el Plan Especial un máximo del cincuenta por ciento (50%).
 - d) ALTURA MAXIMA, dos plantas o siete (7) metros de altura.

4.3.4. LICENCIA

1. En caso de otorgamiento de concesión, será necesaria la autorización estatal o, en su caso, la licencia municipal para la ejecución de este tipo de instalaciones portuarias.
2. En el trámite de informe que viene regulado por el artículo 10 de la Ley 28/1969 de 26 de abril, respecto a las concesiones en zona marítimo-terrestre, el Ayuntamiento de Pájara o, en su caso, el Cabildo Insular de Fuerteventura, podrán oponerse al otorgamiento de las concesiones que impliquen un uso o una edificación contraria a lo previsto en este Plan General o en los que lo desarrollen.

4.3.5. DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

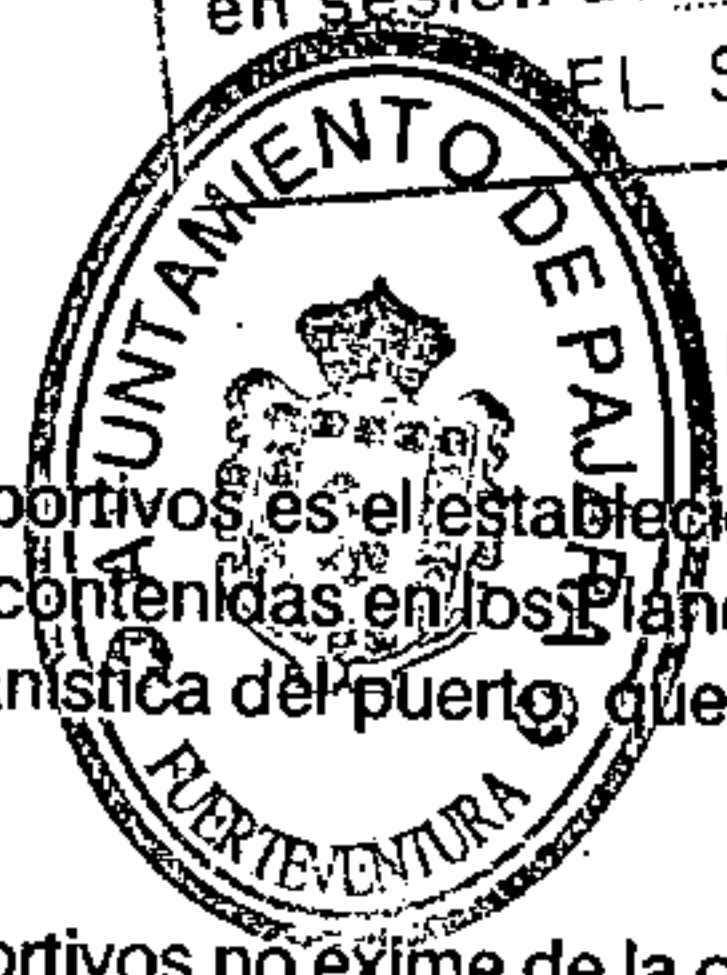
1. En el procedimiento de otorgamiento de licencia municipal deberán incorporarse los informes precisos para conocer la influencia de la actividad propuesta sobre el medio ambiente.
2. La licencia vendrá condicionada en todos los casos a la adopción de medidas que aseguren la calidad ambiental de los núcleos urbanos comprendidos en el área de influencia de la instalación portuaria, así como la preservación de dicha calidad y de las zonas inmediatas naturales, agrícolas, turísticas o costeras.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989
EL SECRETARIO



4.3.6. PUERTOS DEPORTIVOS

1. El régimen de los puertos deportivos es el establecido en la Ley 55/1969 de 26 de abril y en las previsiones contenidas en los Planes Especiales respecto a la ubicación y ordenación urbanística del puerto, que deberán formarse en todo caso.
2. La concesión de puertos deportivos no exime de la obligación de obtener licencia municipal.

CAPITULO 4.- INSTALACIONES COMPLEMENTARIA

4.4.1. DEFINICION

El sistema general de instalaciones complementarias está compuesto por los terrenos e instalaciones destinados a facilitar el cambio de modo de transporte entre el Municipio de Pájara y el exterior, así como los interiores al propio Municipio.

4.4.2. CLASIFICACION

El sistema estructural de estaciones de intercambio modal comprende las siguientes clases:

- a) Aeropuertos y helipuertos, señalados en el plano B-1 de la documentación gráfica del Plan General, como IC-1.
- b) Puertos marítimos y comerciales, deportivos y pesqueros, señalados en los planos B-1 como IC-2, IC-3, IC-4 e IC-5.
- c) Intercambio con autobús interurbano (estaciones de autobuses), señalados en los planos B-1 como IC-6.
- d) Intercambiadores generales, señalados en los planos B-1 como IC-8.
- e) Instalaciones auxiliares (almacenes, talleres y mantenimiento), señalados en los planos IC-7.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 1/4 NOV. 1989 EL SECRETARIO



4.4.3. DESARROLLO

1. Los sistemas generales de esta clase vienen referenciados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del Plan General mediante un símbolo que únicamente es representativo de su localización en el territorio.
2. A los efectos de la determinación de la delimitación concreta de estos sistemas generales, así como el espacio afectado por los mismos y su entorno, se redactará el oportuno Plan Especial. El ámbito del referido Plan se establecerá por la Corporación Municipal si el mismo no está grafiado en el presente Plan.

CAPITULO 5.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACION BASICA

4.5.1. DEFINICION

Se denominan sistemas generales de dotación básica aquellos elementos del territorio que, formando parte de la estructura general del mismo, se destinan a ofrecer unas mejores condiciones de vida a la población por medio del equipamiento y los servicios públicos. Sirven a escala de la totalidad del Municipio de Pájara y son independientes de las necesarias dotaciones complementarias a escala de barrio o sector.

4.5.2. CLASIFICACION

Los sistemas generales de dotación, de acuerdo con la función estratégica que asumen en el territorio, se clasifican en:

- a) Espacios libres y zonas verdes.
- b) Equipamiento comunitario.
- c) Infraestructuras básicas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los HCA nº 1278/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

SECCION 1ª.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

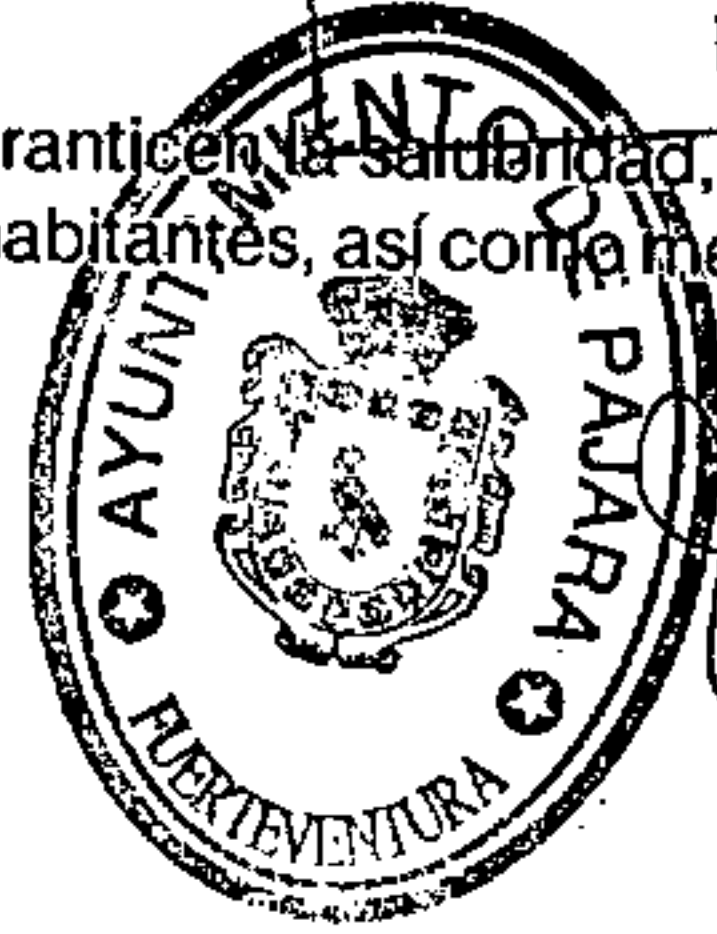
4.5.3. DEFINICION

El sistema general de espacios libres y zonas verdes está compuesto por los terrenos destinados al ocio y recreo de la población en áreas de jardine-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

ría, arbolado y mobiliario, que garanticen la salud, el reposo, la práctica deportiva y el esparcimiento de los habitantes, así como mejorar las condiciones ambientales del Municipio.



4.5.4. CLASIFICACION

Podemos definir las siguientes clases:

- a) Parques Urbanos.
- b) Parques Deportivos.
- c) Zonas Libres.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángele Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

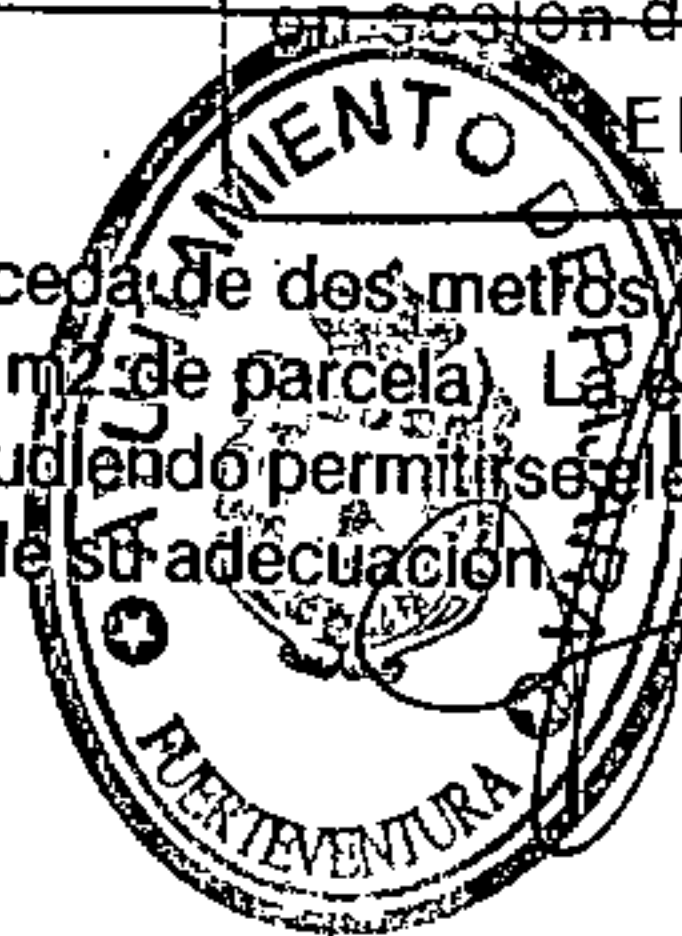
4.5.5. DESARROLLO

Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, previamente a la actuación sobre cualquier territorio perteneciente a los mismos, deberán incluir un Plan Especial que los desarrolle, salvo que, estando incluidos en sectores de Suelo Urbanizable Programado, los Planes Parciales los desarrollen a un nivel de adecuado de definición.

4.5.6. CONDICIONES

- a) No se otorgarán licencias de edificación o uso del suelo, en terrenos que el Plan General destine a sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial o Parcial.
- b) La utilización prevista en el Plan Especial o Parcial deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones particulares:
 - 1. Se prohibirán aquellas actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, deterioro o desfiguración de las especies forestales existentes o a crear.
 - 2. El aprovechamiento forestal, caso de existir tal posibilidad, deberá llevarse a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan la calificación urbanística.
 - 3. En los lugares que al efecto se delimiten en el Plan Especial o vengan señalados en el Plan General, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales en fincas que cuenten, al menos, con una superficie de 20.000 m² (veinte mil metros cuadrados), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones, rebase el cinco por ciento (5%) de la parce-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**



EL SECRETARIO

la, ni el volumen edificable exceda de dos metros cúbicos cada diez metros cuadrados del suelo (2 m³/10 m² de parcela). La edificación no sobrepasará los siete (7) metros de altura, pudiendo permitirse elementos singulares de mayor altura, previa justificación de su adecuación.

SECCION 2ª.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

4.5.7. DEFINICION

Los sistemas generales de equipamientos comunitarios están compuestos por los terrenos destinados a la mejora y perfeccionamiento de la población del Municipio de Pájara, en localizaciones que compartan espacios libres y edificación para permitir la salud, educación y servicios básicos de los habitantes, así como mejorar las condiciones generales del ambiente urbano en que se insertan.

4.5.8. CLASIFICACION

Los suelos destinados a equipamiento comunitario quedan clasificados en:

- a) Administrativo, que comprende todos los elementos de servicio a los ciudadanos de las distintas administraciones presentes en el municipio, a todos los niveles.
- b) Comercial, comprenden los terrenos destinados a satisfacer las demandas de consumo de la población de Pájara, desde la Administración Pública.
- c) Ocio y esparcimiento, incluyendo todos los espacios que el Plan General señala al objeto de su utilización ciudadana en el tiempo libre.
- d) Cultural y docente, comprende los centros y terrenos para el mantenimiento y creación de cultura, incluyendo los centros religiosos.
- e) Sanitario, que comprende los centros para el mantenimiento de la salud, desde el interés público, social o comunitario, incluyendo los usos asistenciales.

4.5.9. DELIMITACION

Los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento comunitario vienen señalados en los correspondientes planos B-1 de la documentación gráfica del Plan General de Pájara, a escala 1:25.000, con los códigos de referencia que les corresponden a su destino.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de

NORMAS URBANISTICAS 56

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO



4.5.10. CONDICIONES

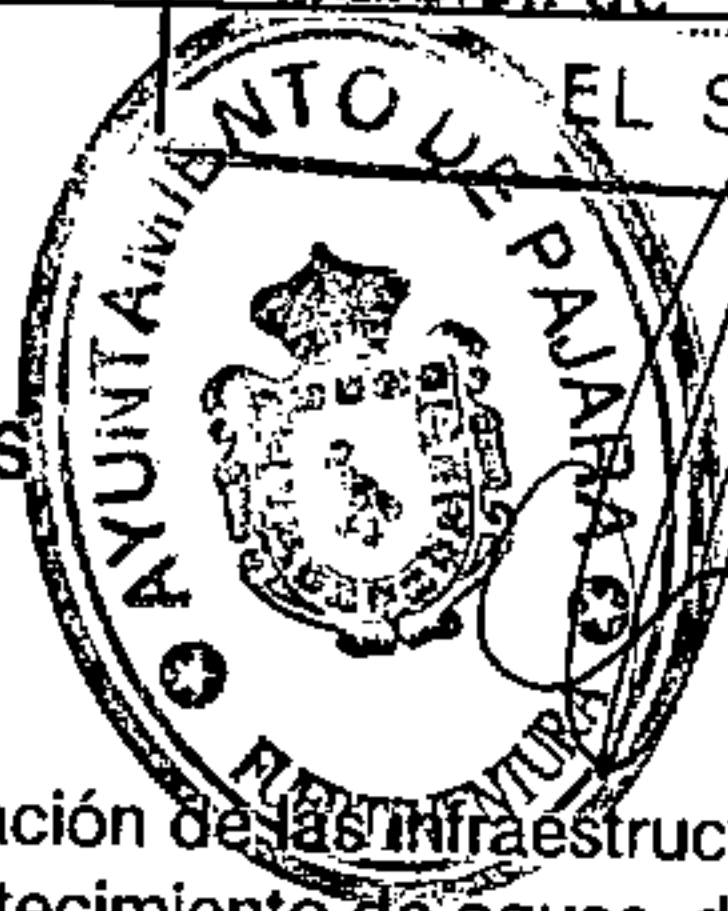
- 1ª) La edificación en las áreas destinadas a sistemas generales de equipo comunitario deberá ajustarse a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar, y a la integración urbana en el sector en que se ubiquen, caso de tratarse de sistemas generales en el interior de núcleo consolidado. A tal fin, se desarrollarán sus condiciones urbanísticas particulares con mayor detalle, mediante el preceptivo Plan Especial.
- 2ª) Cuando se carezca de dicho Plan Especial se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirán las condiciones urbanísticas generales de la Norma de Ordenanza de la zona donde aquellos se localizan, siempre que tales equipamientos no vengan señalados en planos o en dicha Norma de Ordenanza como tal equipamiento comunitario o algún otro asimilable.
 - b) En suelo urbanizable, y sólo para los sistemas generales de titularidad pública, si el Plan General no marcará condiciones de Ordenanza para este tipo de sistemas generales, se observarán las siguientes condiciones:
 - 1.- Uso: el correspondiente al equipo comunitario de que se trate, siendo compatible con aquellos otros usos que vengan demandados como auxiliares por aquél.
 2. Tipo de edificación: aislada.
 3. Altura máxima: 10 metros que podrá rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipo comunitario, hasta un máximo de 15 metros.
 4. Ocupación máxima en planta: el treinta por ciento (30%) de la parcela incluyendo edificaciones auxiliares.
 5. Intensidad neta de edificación referida a parcela: 1 m²/m².
 6. Forma y distribución de la edificación: la forma y la distribución de los cuerpos de edificación deberán ser tales que permitan la sistematización de los espacios no edificados para uso de jardines, plazas y patios.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COMARC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989 EL SECRETARIO



SECCION 3ª.- INFRAESTRUCTURAS BASICAS

4.5.11. FINALIDAD DE LA ORDENACION

1. El Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, de abastecimiento de aguas, de gas y otros) y a este fin, y al de los complementarios (como son las estaciones depuradoras de aguas, terminales de alcantarillado y otras), establece las precisas reservas de suelo y las de protección. En estas reservas de suelo se comprenderán también las referentes a vertederos y demás instalaciones de tratamiento y eliminación de basuras.
2. Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, se considerarán como espacios libres verdes, de reserva para posibles ampliaciones de estos sistemas generales.

4.5.12. DESTINO DEL SUELO

1. Los espacios reservados para la infraestructura de los servicios de electricidad, de abastecimiento de agua; estaciones depuradoras de aguas y terminales de alcantarillado; de servicios de telecomunicación; de parques, de material de limpieza y maquinaria adscrita a los servicios públicos; y las terminales del transporte de superficie y aparcamientos de ámbito general, son los grafados en los planos de ordenación.
2. El desarrollo de los servicios de infraestructura a que se refiere el presente artículo y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos, se concretarán de acuerdo con los Organismos pertinentes, mediante la redacción de Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos.

SECCION 4ª.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS

4.6.1. PROGRAMACION

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

SECRETARIO

4.6.2. EJECUCION MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatorios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable programado.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

CAPITULO 6.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS

4.6.1. PROGRAMACION

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

4.6.2. EJECUCION MATERIAL

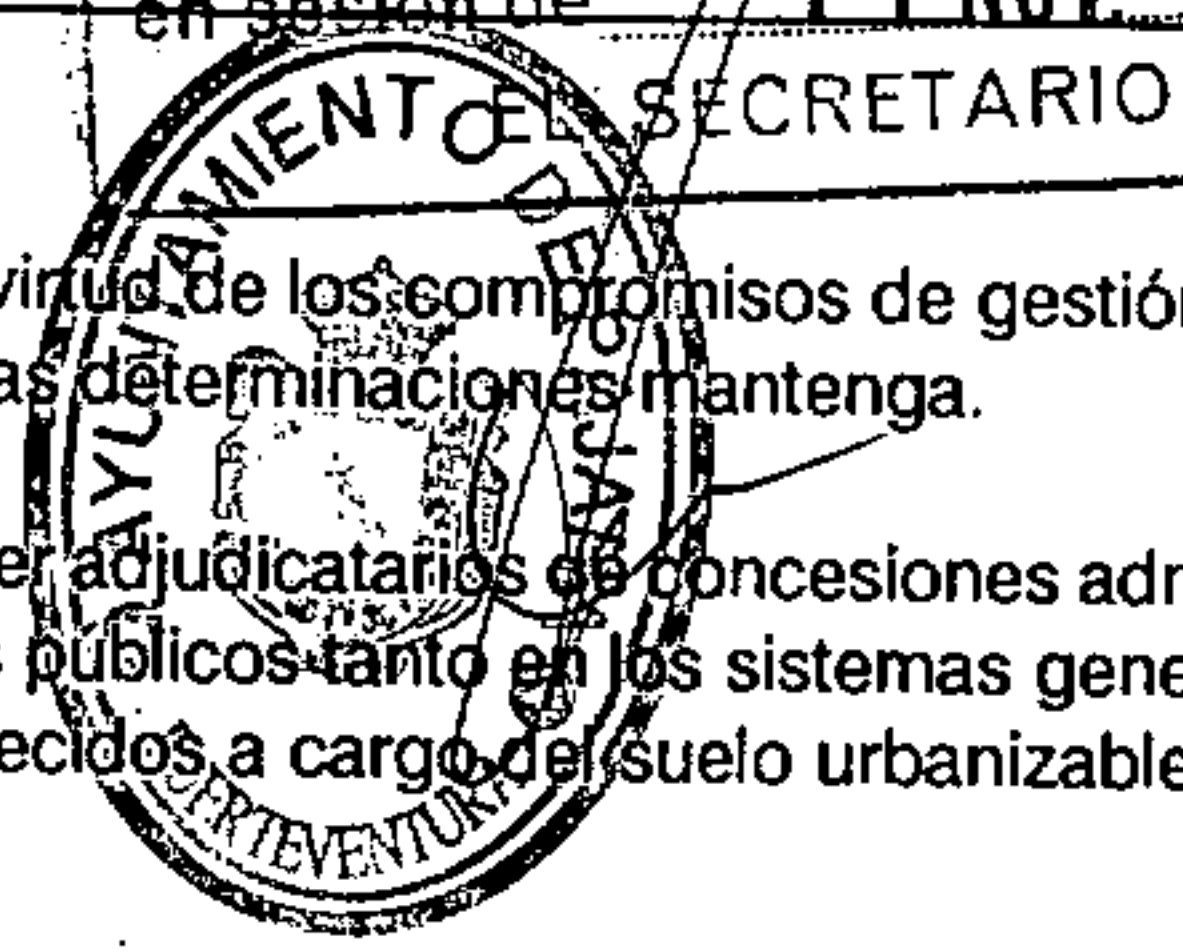
Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la



La Secretaria de la COMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo de suelo urbanizable programado.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

4.6.3 DETERMINACIONES PARTICULARES

El Plan General establece la necesidad de desarrollo ulterior, en las siguientes áreas de suelo destinado a sistemas generales:

S.G.C.A.:

- SV-1 Morro Jable - Costa Calma
- SV-1 Costa Calma - Apartadero
- SV-1 Variante GC-640 Solana - Stella Canarias
- SV-2 Costa Calma - Pájara, Pájara - La Lajita y Pájara - Límite Municipal.
- SV-3 Pájara - Puerto de La Peña
- SV-3 Barranco Los Canarios - Mirador Pico del Viento

S.G.I.C.:

- IC-1 Helipuerto Morro Jable
- IC-2 Puerto Comercial Morro Jable
- IC-3 Puerto Pesquero en La Lajita
- IC-4 Puerto Pesquero en Ajúí
- IC-5 Puerto Pesquero en El Puertito

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angeia Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **4 NOV. 1989**

EL SECRETARIO



- IC-6 Estación guaguas en Morro Jable
- IC-7 Almacén taller en Morro Jable
- IC-8 Intercambiador

S.G.E.L:

- SG-1.1 Parque Urbano Morro Jable
- SG-1.2 Polideportivo Morro Jable
- SG-1.3 Piscina Municipal en Pájara
- SG-1.4 Parque Urbano Saladar
- SG-1.5 Parque Urbano Punta del Roquito
- SG-1.6 Espacios Libres de Protección del Medio Físico " Las Gaviotas"
- SG-1.7 Idem "Majada Boya"
- SG-1.8 Idem "Cañada del Río"
- SG-1.9 Idem "Tierra Dorada"
- SG-1.10 Idem "Esquinzo"

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

S.G.A:

- SG-2.1 Tenencia Alcaldía Morro Jable
- SG-1.2 Ayuntamiento Pájara. Casa Consistorial

S.G.C:

- SG-3.1 Mercado Municipal Morro Jable

S.G.O.C:

- SG-4.1 Mirador Canalbión
- SG.4.2 Club Náutico Morro Jable

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989
EL SECRETARIO

- SG-4.3 Mirador Pico del Viento
- SG-4.4 Campo de Golf Esquinzo

S.G.C.D:

- SG-5.1 Centro Cultural Morro Jable
- SG-5.2 Hotel Escuela en Esquinzo

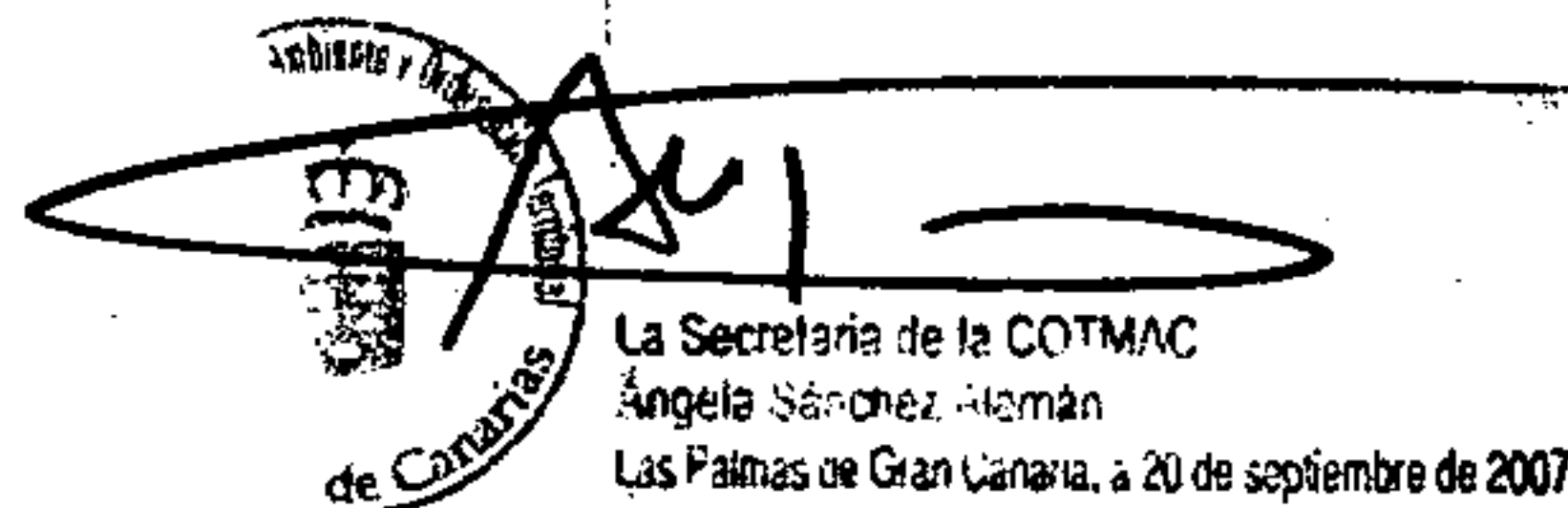
S.G.S:

- SG-6.1 Centro de Salud en Morro Jable
- SG-6.2 Clínica Básica en Pájara
- SG-6.3 Ampliación Cementerio Morro Jable
- SG-6.4 Ampliación Cementerio Pájara

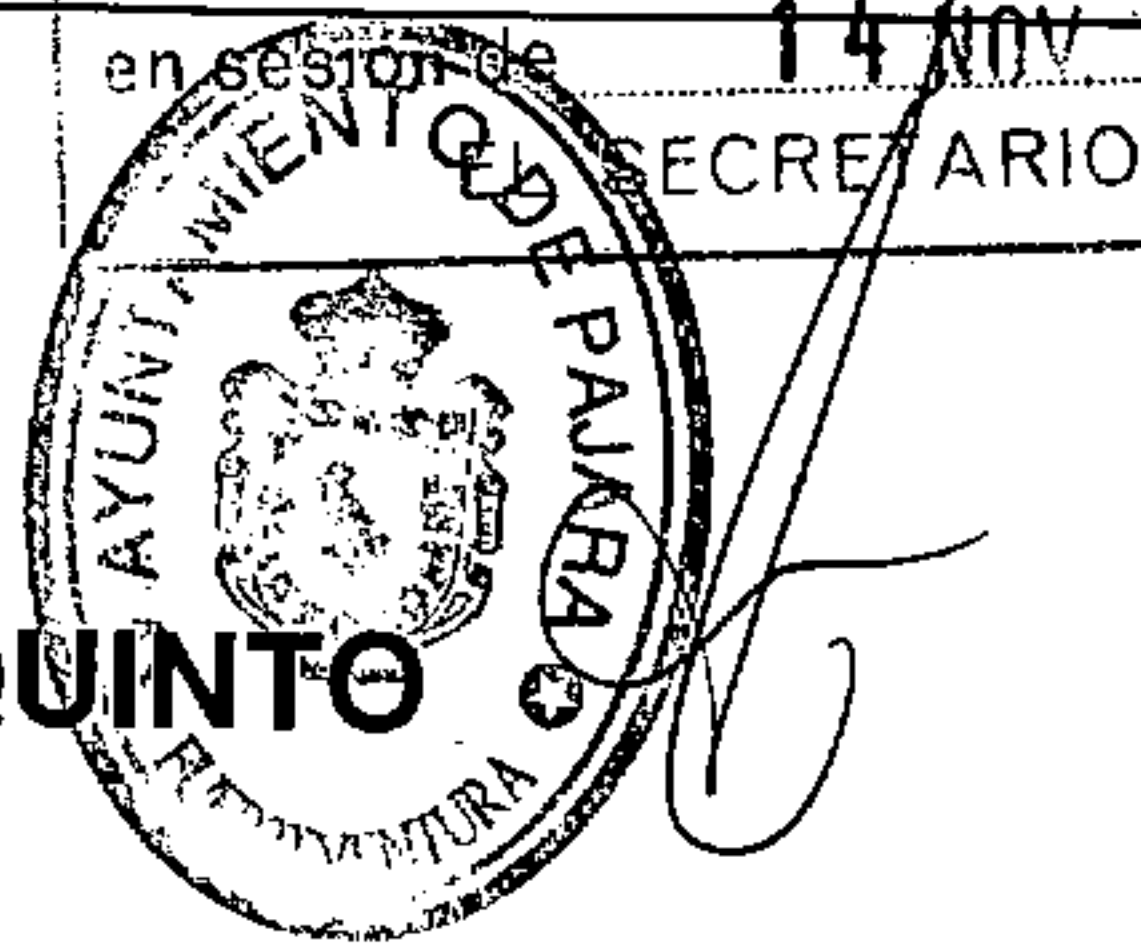
S.G.I.B:

- SG-7.1 Potabilizadora y depósito regulador Morro Jable
- SG-7.2 Estación transferencia La Lajita
- SG-7.3 Parque incendios en Jandía
- SG-7.4 Depuradora y depósito recuperación en La Lajita
- SG-7.5 Depuradora y depósito recuperación en Pájara
- SG-7.6 Instalación eléctrica en Morro Jable
- SG-7.7 Instalación eléctrica en La Lajita
- SG-7.8 Potabilizadora de Morro Jable
- SG-7.9 Depuradora y Potabilizadora en la Pared
- SG-7.10 Depuradora y Depósito de Recuperación en Morro Jable.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el órgano administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**



TITULO QUINTO

REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

CAPITULO 1.- DEFINICION Y CLASIFICACION

5.1.1. DEFINICION Y DELIMITACION



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Constituyen el suelo rústico, de acuerdo con el artículo 3.2. de la Ley 5/1987 de 7 de abril sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en los planos "B-4" donde se ha señalado con el Código SR.

El suelo rústico se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en los planos "B-4" y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.4.1.

5.1.2. REGIMEN URBANISTICO

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.
3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultantes adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y per-

El presente documento fue aprobado
por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV 1989**
SECRETARIO

misos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general, quedando sujetos al régimen establecido en el Título VIII, Capítulo 4, de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Pájara.

4. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
5. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al trámite previsto en el artículo 58.1.3 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES

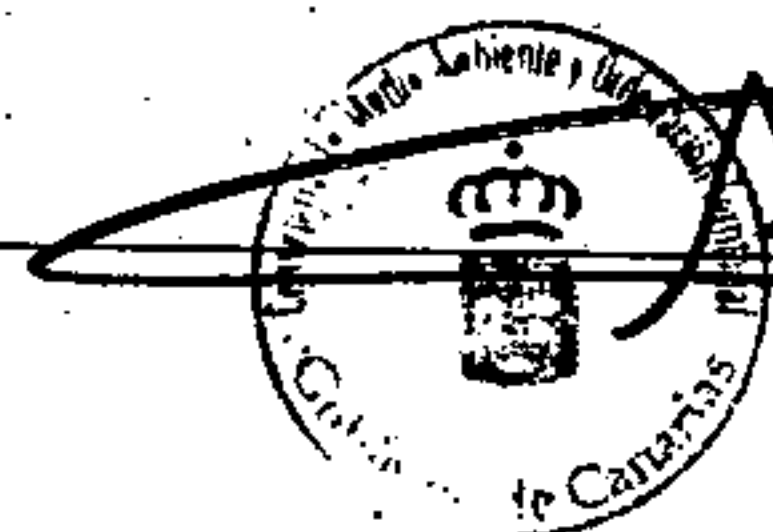
5.2.1. PARCELACIONES RUSTICAS

1. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley 5/1987 de la Comunidad Autónoma de Canarias sobre Ordenación del Suelo Rústico, y a las restantes disposiciones aplicables.
2. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficies inferior al doble de tal dimensión mínima.

5.2.2. CONDICIONES DE LAS PARCELACIONES RUSTICAS

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
2. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el órgano administrativo en ejecución de las
Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 64

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

- a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se acometan a carreteras nacionales.
- b) Podrá autorizarse accesos con giro a izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras comarcales y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.
- c) Podrá permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones del trazado lo permitan.
- d) Los accesos a carreteras nacionales y comarcales, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado c).

5.2.3. PREVENCIÓN DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
 - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
 - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e) Tener construídas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/89.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANÍSTICAS 65

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 Nov 1989
EL SECRETARIO

- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría de suelo.
- g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

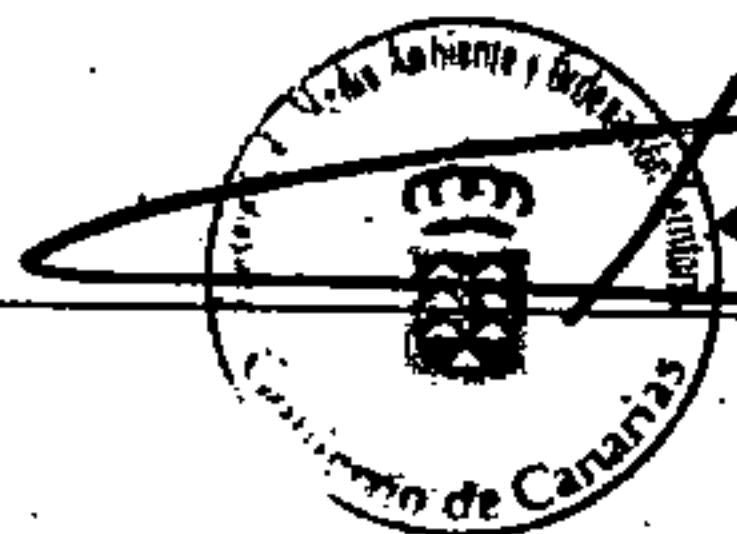
5.2.4. NUCLEO DE POBLACION

Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos rústicos, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Para la concesión de una licencia de construcción, en cualquiera de sus modalidades, de una vivienda rural en suelo rústico, la Oficina Técnica y el Ayuntamiento, emitirá un Informe sobre si la vivienda que se pretende construir no provoca la formación de Núcleo urbano de población. Para clasificar este extremo se establecen a continuación las causas que supondrán la formación de NUCLEO URBANO DE POBLACION:

- a) En todos los casos, cuando se vulneraren las condiciones de edificabilidad permitidos para el suelo rústico en su clase correspondiente.
- b) Cuando en referido sector de suelo rústico se supere la densidad de las viviendas dentro de un círculo de cincuenta (50) metros de radio.
- c) Cuando no se respetaren las distancias y retranqueos marcados en sus Normas, correspondiente entre edificios contiguos.
- d) Cuando la presentación de proyectos de reparcelaciones rústicas, apertura de caminos rurales, modificación de caminos, etc., aún justificando su carácter rural, no viniesen avalados y justificados por informe adjunto de las Consejerías de Agricultura, Política Territoria o cualquier otra instancia superior, de acuerdo con la clase de obra a realizar y, en todo caso, careciesen de Licencia Municipal.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 66

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO



CAPITULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

5.3.1. USOS CARACTERISTICOS

Se consideran usos característicos de los suelos rústicos los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

5.3.2. USOS PERMITIDOS

1. Son usos permitidos en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
 - a) Las explotaciones mineras.
 - b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
 - c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
 - d) Los vertidos de residuos sólidos. ?
 - e) Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos e instalaciones de servicio a las carreteras.
 - f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso destinar terrenos para la práctica de ejercicios militares.
 - g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.
2. Excepcionalmente, y de acuerdo con el artículo 9.2 de la Ley 5/1987 de 7 de abril de la Comunidad Autónoma de Canarias, podrá autorizarse los siguientes usos:
 - 2.1) Los usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.3.15. de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial. ?

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 67

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de

14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

Para autorizar la implantación de estos usos en función de la actividad concreta, serán condiciones necesarias:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio del impacto ambiental.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señalar las medidas para que el impacto cause el menor daño.

2.2) El uso ligado a la construcción de campos de golf, con los siguientes condicionantes:

a) La edificabilidad prevista para las construcciones de nueva planta vinculadas al deporte del golf (Club Social y caseta de palos) no podrá ser inferior, en ningún caso, a mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

b) El proyecto puede incluir como oferta complementaria una edificabilidad residencial de 0,06 m²/m² del área de actuación, con los siguientes requisitos:

b-1) Implantación, como mínimo, de un Hotel de cinco estrellas y de doscientas cincuenta camas con un máximo de tres plantas.

b-2) Los metros cuadrados edificables por cama, en edificación extra-hoteler, será como mínimo de 37 metros cuadrados.

c) Para solicitar la oferta complementaria prevista en el apartado b), el par del campo de golf debe contar con un mínimo de dieciocho (18) hoyos, por 70 y SS70 y en ningún caso la superficie de la actuación debe ser inferior a 80 Has. El aumento de la superficie de actuación por encima de las 100 Has no da derecho a mayor edificabilidad salvo que se construya otro campo cumpliendo todas las condicionantes expresadas.

d) No podrá promoverse la construcción de campos de golf en aquellas zonas donde el planeamiento urbanístico no lo permita expresamente, ni en las áreas de suelo rústico especialmente protegidas. En las áreas clasificadas como Parajes Naturales por la Ley de Declaración de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Canarias, se viabilizará la implantación de campos de golf en base a la Disposición Adicional de la referida ley, mediante los Planes de Uso y Gestión que desarrollan la protección establecida en la misma.

e) En el supuesto de que la promoción se hubiera acogido a la oferta complementaria, la autorización o licencia de apertura y funcionamiento del Hotel y la extrahotelera, deberá siempre expedirse vinculadas al funcionamiento de la instalación deportiva y quedarán automáticamente anuladas en el supuesto cierre de las instalaciones.

f) Para la Gestión, este tipo de actuación se puede implantar el sistema de expropiación.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 68

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

- g) De la edificabilidad complementaria se ha de ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento.
3. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.
4. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.
5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

5.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS

1. En los suelos rústicos, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:
- a) Las explotaciones agropecuarias.
 - b) Las conservación del medio natural.
 - c) Las explotaciones de canteras.
 - d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras. ?
 - e) El servicio al tráfico automovilístico. ?
2. Previa la justificación de la necesidad de ser realizada en suelo rústico, podrán edificarse instalaciones para:
- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
 - b) La formación de núcleos de acampada.
 - c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
3. Excepcionalmente, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial, y la residencial complementaria para campos de golf. ?
4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleos de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.
agropecuaria y la conservación del medio natural.
5. La autorización de cualquier construcción en suelo rústico estará sujeta a lo que prescribe el artículo 11 de la Ley 5/1987 de Ordenación del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, y en lo que resulte de aplicación el artículo 86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



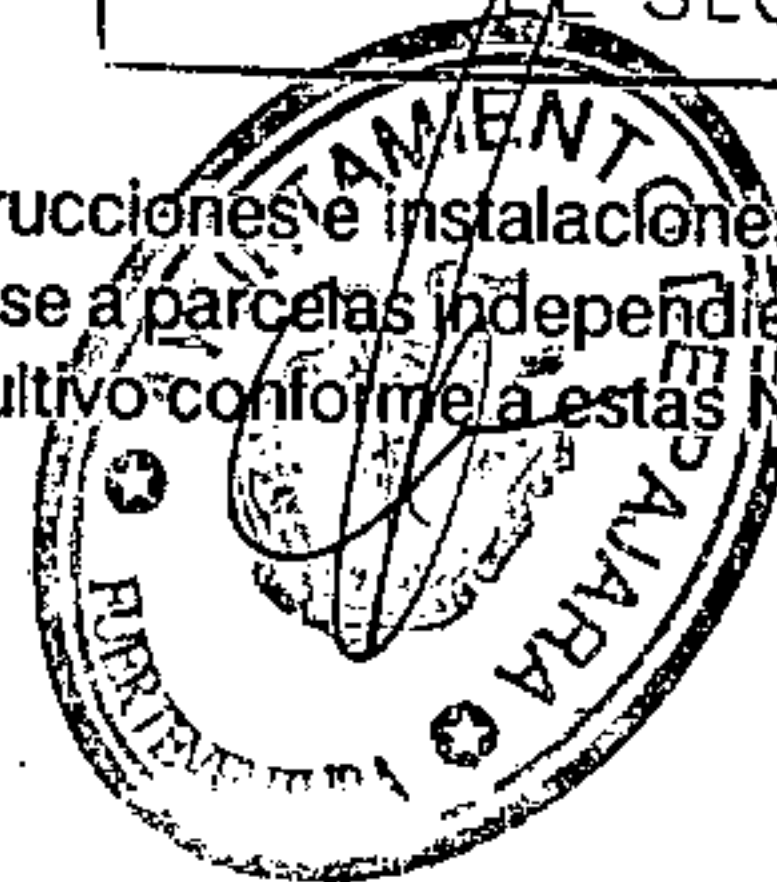
NORMAS URBANISTICAS 69

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

6. En Todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.



5.3.4. CONDICIONES GENERALES PARA LA EXPLOTACION DE CANTERAS

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

añadir la cam de E.I.A.

5.3.5. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SOLIDOS

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
 - a) Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de descho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
 - b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del descho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitala-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 70



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

rios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.
3. El área apta para residuos de la clase c) corresponde a los departamentos municipales competentes su delimitación precisa, en función de las necesidades de vertido.
4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretende realizar, y en particular, las siguientes:
 - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
 - b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - I) Un estudio en que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - II) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - III) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - IV) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.
5. Cualesquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

5.3.6. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA

1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 71

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 Mayo 1999

EL SECRETARIO

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos con los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
- b) Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- d) Carecerán de cimentación.
- e) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza; salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

C) Invernaderos comerciales:

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al diez por ciento (10%) de la finca.
- b) Cumplirán una separación a linderos superior a siete (7) metros.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
- d) Resolverán, en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.

D) Establos, residenciales y criaderos de animales:

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 72



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989

EL SECRETARIO

- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
- d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- e) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

5.3.7. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL CULTIVO Y MANTENIMIENTO DEL MEDIO NATURAL

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B) señaladas en el artículo 5.3.6.

5.3.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LAS EXPLOTAIONES MINERAS

1. Les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 5.3.15. para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría b), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, les correspondiensen las de la categoría a).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

5.3.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACION Y ACTIVIDADES LUDICAS O CULTURALES

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor que cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 73

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 Nov 1989
SECRETARIO

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

5.3.10. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA ACAMPADA

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

5.3.11. CONDICIONES DE EDIFICACION VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.
4. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
6. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/89.



NORMAS URBANISTICAS 74

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV 1989

SECRETARIO



5.3.12. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA AL SERVICIO DEL TRAFICO AUTOMOVILISTA

Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 5.3.11, con la salvedad de que la altura máxima en las gasolineras podrá alcanzar los doce (12) metros.

5.3.13. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A ACTIVIDADES DECLARADAS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
3. No se superará con la ocupación de la edificación el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que no podrá alcanzarse un treinta y tres por ciento (33%).
4. No se rebasará la altura de doce (12) metros totales y en ningún caso se superarán las tres (3) plantas.
5. La edificabilidad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas Normas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuese de aplicación.

5.3.14. CONDICIONES DE EDIFICACION DE VIVIENDA FAMILIAR

1. Conforme a lo recogido en el artículo 5.3.3. no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.
4. La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros y dos (2) plantas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 75

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 4 NOV 1999

SECRETARIO

5. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
6. En las fincas de dimensión superior a la unidad mínima de cultivo, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación, como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la unidad mínima de cultivo. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar:
 - a) Su vinculación con la explotación agropecuaria.
 - b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.
 - c) Que no constituyan núcleo de población.

5.3.15. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION INDUSTRIAL

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo rústico:
 - a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
 - b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.
3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.
4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.
5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela en las del apartado a) y del diez por ciento (10%) en las categorías b).
6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser su-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 76

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **11 4 Nov 1989**

perada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría b).
8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.



5.3.16. CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LOS CAMPOS DE GOLF

Deberán encuadrarse dentro de las ordenanzas previstas en estas Normas y según los condicionantes expresados en el artículo 5.3.2.

5.3.17. CONDICIONES ESTETICAS

Las especificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

CAPITULO 4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

5.4.1. DIVISION DEL SUELO RUSTICO

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:
 - a) Suelo rústico de especial protección (SRP).
 - b) Suelo rústico potencialmente productivo (SRPR).
 - c) Suelo rústico de litoral y costero (SRL).
 - d) Suelo rústico residual o común (SRR)

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alarcón
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 77

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989

EL SECRETARIO

2. En los suelos rústicos protegidos se diferencian los siguientes subtipos:

- 2-1) Suelos rústicos de protección natural o ecológica (SRPN).
- 2-2) Suelos rústicos con especial protección ecológica (PNE).
- 2-3) Suelos rústicos de protección paisajística (SRPP).
- 2-4) Suelos rústicos de protección de cauces (SRPC).

3. Los suelos rústicos residual carecen de grados. Su delimitación figura en los planos "B-3" del presente Plan, respondiendo a la denominación de suelo rústico residual o común (SRR).

5.4.2. SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO (SRPR)

Es aquél que se caracteriza históricamente por el asentamiento sobre ellos de las infraestructuras productivas que han dado lugar al sistema urbano actual y que merecen, por su propia capacidad económica, ser preservadas del establecimiento de usos propios del suelo urbano.

El uso característico será el agrícola y ganadero. Usos compatibles serán el de vivienda unifamiliar adscrita a la explotación, en razón de una por predio rústico o unidad de explotación. Asimismo, serán compatibles los usos de recreo que no necesiten instalaciones fijas y el de viveros y granja-escuela.

También serán compatibles las instalaciones industriales de transformación de productos agrícolas, almacenaje o talleres de éstos.

Usos prohibidos serán todos los restantes y quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas, piconeras, etc., y los vertidos de cualquier tipo.

Las condiciones para la edificación permitida anteriormente serán:

- a) Parcela mínima: 25.000 m².
- b) Superficie edificable máxima: 150 m².
- c) Separación a linderos: 20 metros a linderos laterales y 7 metros al lindero frontal.
- d) Altura máxima: 1 planta ó 3,50 metros.
- e) No formación de núcleos en las condiciones expresadas en el apartado de "Formación de Núcleos de Población", de estas mismas Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 78

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

5.4.3. SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL (SRPN)

Se incluyen en esta denominación aquellos parajes municipales que poseen un singular valor como ecosistemas en equilibrio, donde se asientan comunidades vegetales o faunísticas de especial interés.

El status de estos espacios, con las salvedades específicas, así como las repoblaciones forestales que se determinen mediante Planes Especiales, será conservacionista al máximo. Por tanto:

- Uso característico de estos suelos: el didáctico-científico.
- Uso compatible: el de recreo y ocio que no requiera instalaciones de ningún tipo, ni fijas ni móviles.
- Usos prohibidos, lógicamente todos los demás, incluídos los trazados e instalaciones de infraestructuras públicas y edificios.

5.4.4. SUELO RUSTICO DE PROTECCION DE CAUCES (SRPC)

Se incluye en esta clase aquellas áreas por donde discurren los barrancos y su zona de influencia, que configuran geomorfologicamente la estructura paisajística de la Isla.

5.4.5. SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICAS (SRPP)

Se incluyen en él aquellas áreas del Municipio que por sus características geomorfológicas, paisajísticas y ecológicas, tienen un interés preeminente de carácter supramunicipal hasta el punto de haber sido incluídas como Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El uso característico de este tipo de suelo será el meramente perceptivo de la naturaleza y como usos compatibles serán permitidas las edificaciones e instalaciones aisladas, vinculadas a la explotación agrícola o de recursos hidráulicos del subsuelo.

Serán usos prohibidos todos los demás y en especial las extracciones de áridos y vertidos sólidos.

Las condiciones para la edificación vinculada a la explotación agrícola serán:

- Parcela mínima: 25.000 m².
- Superficie edificable máxima: 150 m².

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

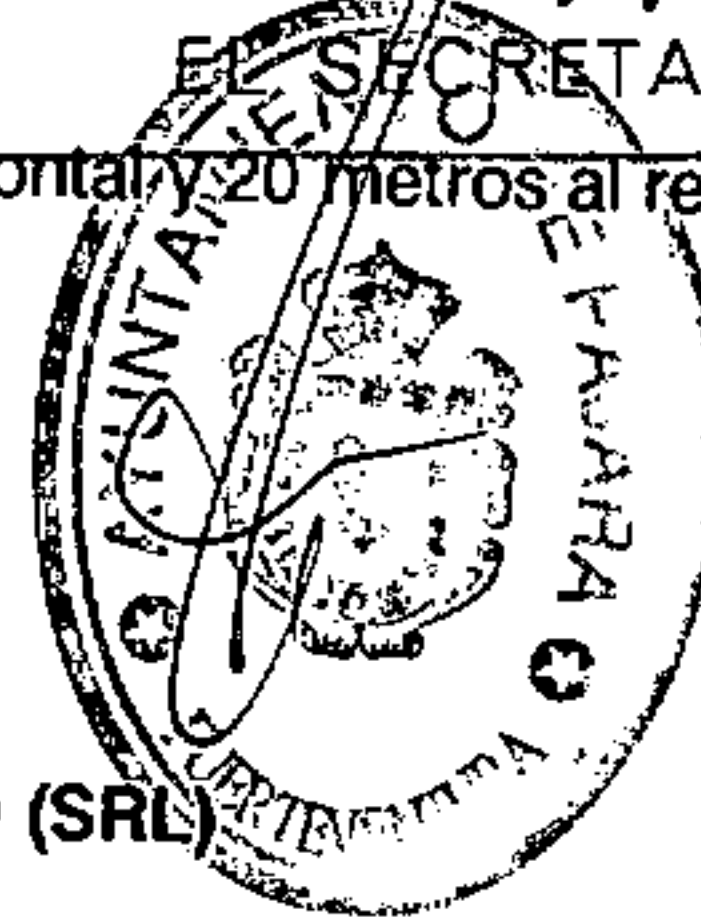
NORMAS URBANISTICAS 79

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 Nov. 1989

EL SECRETARIO

- c) Separación a linderos: 7 metros a lindero frontal y 20 metros al resto.
- d) Altura máxima: 1 planta ó 3,50 metros.



5.4.6. SUELO RUSTICO DE LITORAL Y COSTERO (SRL)

La franja de suelo más próxima a la ribera del mar, de ancho igual a 100 metros, y cuya delimitación pretende garantizar en todos sus terminos la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costa.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/1988 de 22 de Julio, sobre la Ley de Costas y en la Ley de Puertos (Ley de 19 de Enero de 1928) y su Reglamento, será preciso el deslinde de la zona marítimo-terrestre para las urbanizaciones y construcciones que lindan con la costa.

Las edificaciones no autorizadas y en este momento existentes en playa y zonas de salvamento y vigilancia, se consideran expresamente como fuera de ordenación y estarán a lo dispuesto en la Ley del Suelo y la Ley de Costa.

El objetivo del Plan con respecto a este tipo de suelo es conservacionista al máximo, sin que ello impida las actividades ligadas al ocio debidamente controladas. En este sentido serán:

- a) Usos prohibidos: Todos los usos que requieran para su implantación modificar las condiciones del terreno y especial cualquier edificación, los vertidos de escombros y extracción de áridos.
- b) Usos permitidos: Los destinados a actividades de ocio que no requieran instalaciones fijas y cumplan con los expresado en el párrafo anterior.
- c) Usos compatibles: Podrán edificarse construcciones destinadas al equipamiento público y dotación, tales como aseos y vestuarios, etc. Los proyectos de muelles y embarcaciones deberán acreditar, mediante los estudios técnicos pertinentes, la ausencia de efectos negativos sobre las playas afectadas, a efecto, tanto de arena como de tipo higiénico. Igualmente no podrán hacerse vertidos de aguas residuales, salvo depuración y lanzamiento con emisario submarino, en las condiciones fijadas en las Normas y Decretos del MOPU (O.M. de 23 de abril de 1969, Decreto 3787/1970 y O.M. de 29 de Abril de 1977)

En las hojas de planos "B-4" del presente Plan, figuran las franjas de servidumbre prescritas por la Ley de Costas en vigor para todos los tipos de suelo.

Usos compatibles será el de vivienda para guarda, al cuidado del medio natural, en proporción a una vivienda por cada 50 Ha., con un tope de 150 m2 de superficie construída y altura máxima de una planta y 3,50 metros. También será uso compatible el de recreo y ocio, siempre que no requieran instalaciones fijas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMARC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 80

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1999

EL SECRETARIO

Serán usos prohibidos todos los no mencionados.



5.4.7. SUELO RUSTICO RESIDUAL O COMUN

Es el suelo rústico no sometido a ninguna de las protecciones especiales mencionadas anteriormente.

En este tipo de suelo será uso característico el agrícola, ganadero y forestal.

Serán usos compatibles:

- a) Industrias incompatibles con el medio urbano que estarán condicionadas para su implantación efectiva a la presentación de estudios de impacto ambiental.
- b) Circuitos deportivos de campo a través, para vehículos, con una superficie máxima de 30 Ha. y localizados a más de 1 km. de cualquier núcleo urbano o suelo de protección.
- c) Extractivo y vertido de residuos sólidos controlados.
- d) El uso residencial de vivienda unifamiliar siempre que no dé lugar a formación de núcleo.

Las condiciones para la edificación residencial serán:

- d-1) Parcela mínima: 25.000 m², dando frente en una longitud mínima de 100 metros a alguno de los accesos rodados ya existentes.
- d-2) Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m².
- d-3) Número máximo de plantas: 2 y 6,50 metros.
- d-4) Separación a linderos: 10 metros.
- d-5) Existencia de un número inferior a 5 viviendas en un radio de 500 metros.
- e) Edificios declarados de interés social.
- f) Campos de golf, con los requisitos que se establecen en el artículo 5.3.2. de las presentes Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

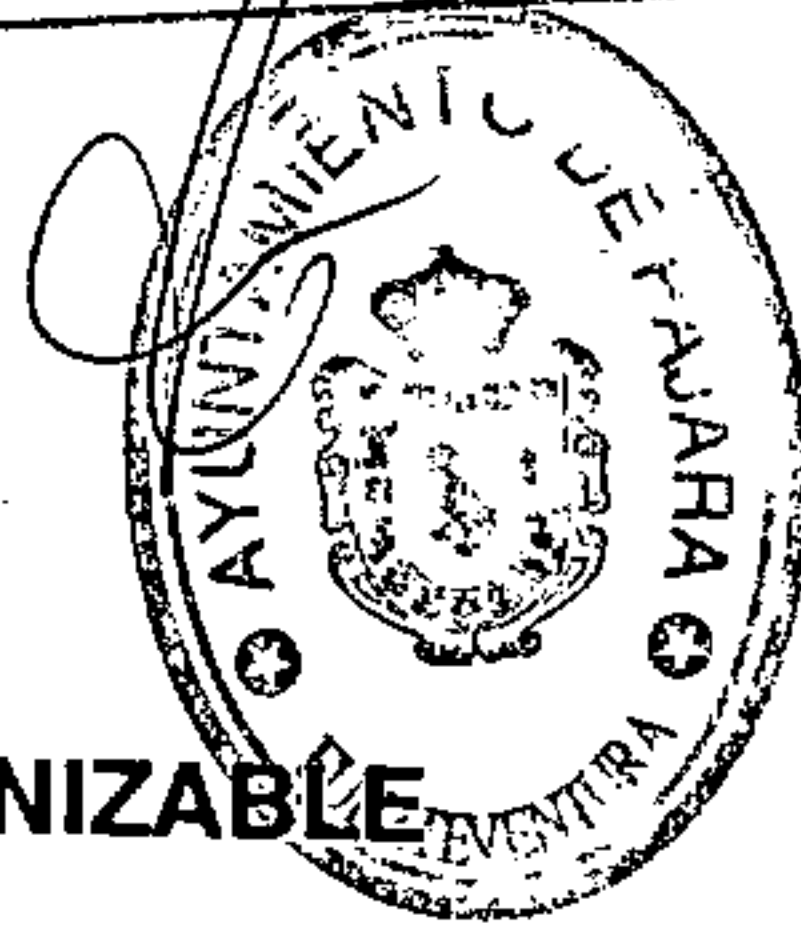


La Secretaria de la COMARCA
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

TITULO SEXTO

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE



6.1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.
2. En función de las previsiones de incorporación al procedo de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:
 - a) Suelo urbanizable programado.
 - b) Suelo urbanizable no programado.
3. Forman el suelo urbanizable programado, aquellos terrenos delimitados en los planos "B-6" de Delimitaciones en Suelo Urbanizable Programado, donde se señalan con el código S.U.P.
4. Forman en suelo urbanizable no programado, aquellos terrenos delimitados en los planos "B-3" de Clasificación del Suelo, donde se señalan con el código S.U.N.P.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

CAPITULO 1.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

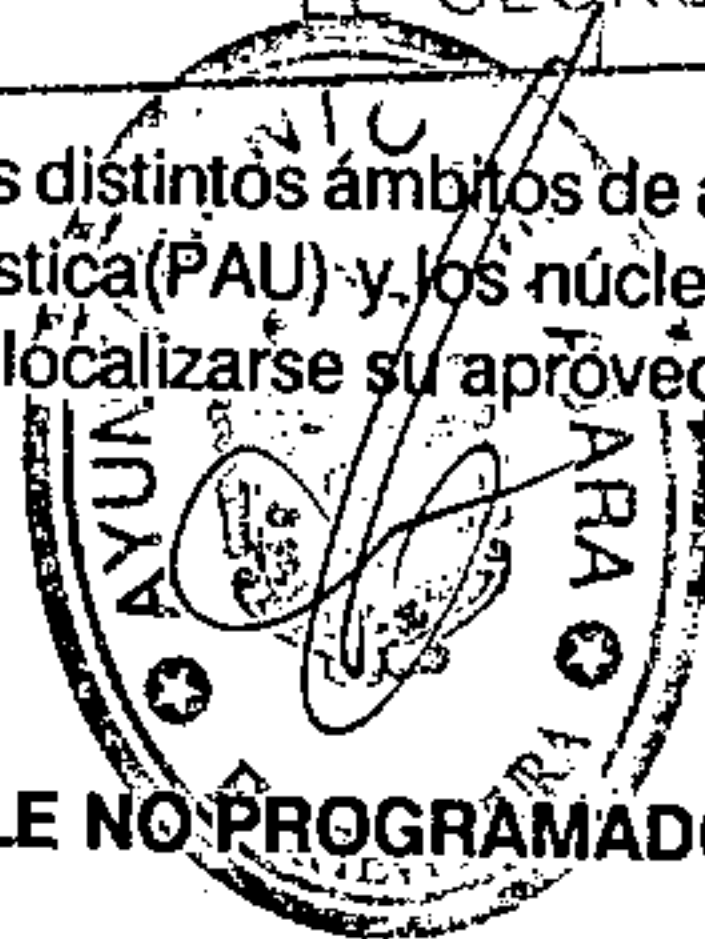
6.1.2. DEFINICION

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para la obtención de los objetivos fijados en el Plan General.
2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparecen mediante la indicación de SUNP en los planos "B-3" de Cla-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

sificación del Suelo, donde se señalan los distintos ámbitos de actuación de los futuros Programas de Actuación Urbanística (PAU) y los núcleos de cada uno de ellos, donde obligatoriamente deben localizarse su aprovechamiento.



6.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Pájara, podrá autorizar la formulación de la correspondientes Programas de Actuación Urbanística (PAU), a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Tales programas, que se formularán directamente por el Ayuntamiento o por Concurso Público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 2.2.4. de estas Normas, y aquellos otros que se precisen, conforme a las Bases del Concurso que puede convocarse para su formulación o ejecución.
3. Las determinaciones contenidas en las presentes Normas se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística.
4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

6.1.4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado en el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 9 de la Ley del Suelo Rustico de la Comunidad Autónoma de Canarias, a las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente:
 - b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de los dispuesto en el número 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título VI de las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a la parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.
 - c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior es-
Diligencia para hacer constar que este documento es definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 83

La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

tarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo durante ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

- d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria, a la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.
 - e) Las construcciones e instalaciones que se autoricen para el entretenimiento y servicio exclusivo de las obras públicas o aquellas otras de utilidad pública o interés social deberán localizarse sobre una parcela mínima de 3.000 m², consumir una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² y respetar una distancia mínima a linderos de parcela de 10 metros.
 - f) Durante el plazo señalado en el apartado c) del presente artículo no podrán efectuarse parcelaciones.
2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

6.1.5. AMBITO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

- 1. Las actuaciones que pueden llevarse a cabo en esta categoría de suelo deberán referirse a cada uno de los sectores señalados en el plano "A" de tal manera que la magnitud mínima de superficie que pueden abarcar los Programas de Actuación Urbanística deberá ser la de uno de los sectores previstos. A estos efectos el Plan General delimita los sectores de suelo urbanizable no programado vinculados al desarrollo de los correspondientes PAU que figuran en las fichas correspondientes formando parte de las presentes Normas Urbanísticas.
- 2. No obstante lo anterior, los Programas de Actuación Urbanística podrán comprender varios sectores de Suelo Urbanizable No Programado siempre que la integración de estos sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada sector. A estos efectos el Excmo. Ayuntamiento de Pájara podrá acordar la integración de dos o más sectores dentro de un Programa de Actuación Urbanística, siempre que de acuerdo con las necesidades del término municipal, al momento en que corresponde abordar el Programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los sectores propuestos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 84

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989** EL SECRETARIO

6.1.6. CONDICIONES URBANISTICAS DE LOS SECTORES

1. Habida cuenta las circunstancias urbanísticas de cada sector de suelo no programado y por tanto de la incidencia que tienen sobre el resto del sistema urbano, en las presentes Normas se establecen unos límites de aprovechamiento que pueden ser contemplados en los Programas de Actuación en el momento de la redacción y aprobación de las bases del Programa y se podrán ajustar su contenido de acuerdo con las necesidades, sin que en ningún caso pueda sobrepasar el límite establecido.
2. Desde el Plan General se señalan los oportunos aprovechamientos urbanísticos máximo, mediante las correspondientes fichas que forman parte de estas Normas Urbanísticas.
3. Igualmente el Plan señala la localización de los núcleos donde deberán situarse los aprovechamientos.
4. Los PAU que se elaboran en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado, deberán contemplar los usos y demás condiciones básicas fijadas para cada uno de los sectores del SUNP delimitados en el Plan General.

6.1.7. DISTRIBUCION Y ASIGNACION DE LOS USOS GLOBALES Y ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO EN LOS NUCLEOS EDIFICATORIOS

1. Reparto porcentual del suelo:

De acuerdo con el modelo de ordenación propuesto, se ha establecido para el suelo urbanizable no programado residencial con destino turístico, los siguientes porcentajes con carácter indicativo, referidos a la superficie del denominado núcleo de cada Programa de Actuación Urbanística:

VIALES + VERDE PUBLICO = 35%

EQUIPAMIENTO = 10%

RESIDENCIAL = 55%

Debiendo ser siempre, VERDE PUBLICO 20%, pudiéndose incluir en este porcentaje la dotación de 5 m² de suelo por cada 25 m² de edificación residencial, destinado a la reserva obligatoria de PARQUE URBANO.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 1989. **NORMAS URBANISTICAS 85**

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

2. Reserva de suelo para el uso de equipamiento:

El uso de equipamiento será distribuido dentro del ámbito de cada Plan Parcial, con arreglo a los siguientes índices de reserva de suelo, que tendrán carácter mínimo, en cualquier caso:

EQUIPAMIENTO RESERVA DE SUELO

m2/habitante

DEPORTIVO	4,00
CULTURAL	0,60
SANITARIO	0,10
ASISTENCIAL	0,50
RELIGIOSO	0,60
CENTRO INTEGRADO	0,75
PARQUE URBANO	5 m2 suelo/edf.residenc.

3. Distribución porcentual del uso residencial:

El uso residencial se distribuirá dentro del ámbito señalado para cada Plan Parcial de la siguiente forma:

ORDENANZA B1 = 40% 0,30 m2/m2

ORDENANZA B2 = 20% 1,00 m2/m2

ORDENANZA B3 = 40% 0,20 m2/m2

Estos porcentajes poseen carácter indicativo, y podrán desviarse en + 10% en el desarrollo del Plan Parcial correspondiente.

El uso hotelero (ORDENANZA F1, F2 Y F3) deberá, en cualquier caso, consumir al menos el 20% de la superficie construida de uso residencial, debiéndose deducir ésta en la proporción que se desee de cualquiera de las ORDENANZAS B1, B2 y D1, señaladas para este uso residencial.

Si por las condiciones topográficas del terreno se optase por el establecimiento de cualquier ordenanza que permita la edificación escalonada, la altura aparente de la edificación -entendiéndose por tal la altura máxima de la proyección octogonal del edificio sobre el plano vertical- no puede en ningún caso, ser superior a 1,5 veces la altura máxima permitida por la Ordenanza correspondiente de la parcela. Debiéndose, además en estos casos, aumentar

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



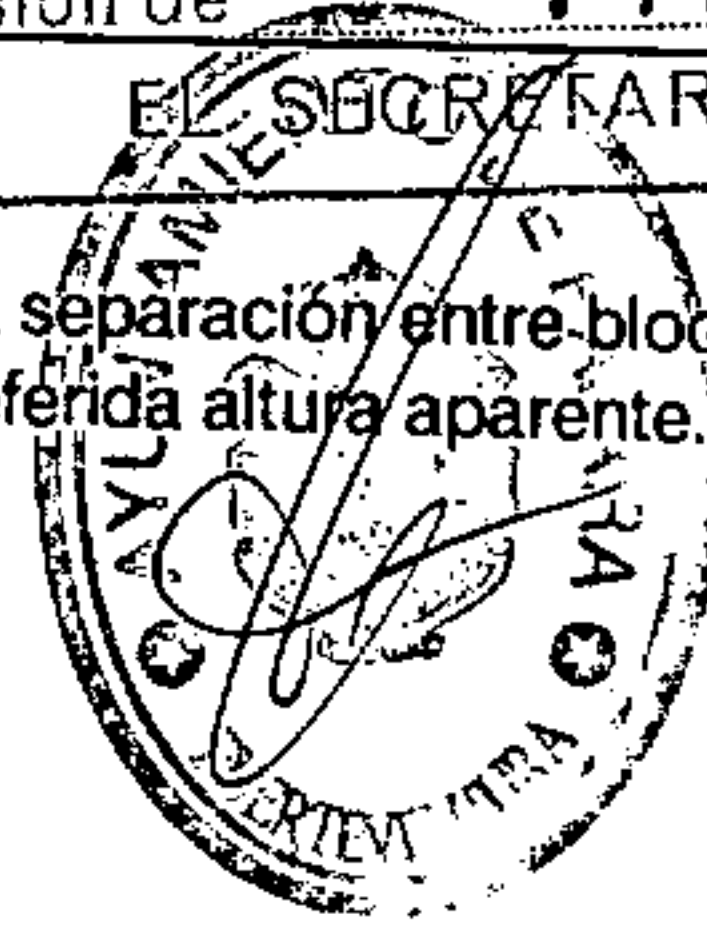
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 86

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

se el retranqueo respecto a los linderos y la separación entre bloques paralelos hasta una longitud igual al doble de la referida altura aparente.



6.1.8. ELABORACION DE PROGRAMAS

De acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 215 y siguientes del Reglamento de Gestión, el Ayuntamiento de Pájara, podrá acordar que se incorpore la totalidad o parte del suelo urbanizable no programado, al proceso mediante la formulación de uno o varios programas de actuación urbanística que contiene el presente Plan General.

A estos efectos en el supuesto de ejecución del PAU correspondiente, a través de la fórmula del concurso, deberán contemplarse en las bases del mismo, tales como condicionantes que en los referente a aprovechamiento y densidades, tienen el carácter de exclusivo y en lo referente a usos, un carácter exclusivo, pudiendo apartarse de los mismos con el exclusivo y objeto de eliminar alguno de lo previstos en cada sector, respetando en todo caso el uso prioritario previsto en la ficha correspondiente.

6.1.9. DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

1. Los Programas de Actuación Urbanística deberán ser desarrollados mediante Planes Parciales que deberán contener las determinaciones señaladas en los correspondientes artículos de estas Normas, los cuales deberán contener además, la delimitación de los Polígonos.
2. Los Polígonos así delimitados, deberán ejecutarse por cualesquiera de los sistemas de actuación previstos en la Legislación vigente, y los obligados a dicha ejecución redactarán los Proyectos de Urbanización, de acuerdo con las exigencias del Programa.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 2.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SECCION 1ª.- DETERMINACIONES GENERALES



6.2.1. DEFINICION

1. Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deberá ser urbanizado en los términos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable programado, se incluyen los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales, o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de esta categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados, el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y, el segundo, a partir del día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.

6.2.2. REVISION DEL PROGRAMA

1. El contenido y las determinaciones del programa, serán revisados por el Excmo. Ayuntamiento de Pájara cada cuatro (4) años y, como consecuencia de dicha revisión, podrá, según los casos:
 - a) Excluir del suelo urbanizable programado, parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan, estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
 - b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo, para su incorporación en el suelo urbanizable no programado o en el suelo urbano urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios establecidos en estas Normas.
 - c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro años, el límite temporal de las previsiones del Programa, o ampliando en un plazo menor que se esti-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la CDTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 88

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

me conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

- d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuese preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.
3. En cualquier caso, la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento de Pájara y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

6.2.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos "B-6" del presente Plan General.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Plan.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector, cuando a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector, que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores, las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Las ordenanzas de los Planes Parciales, se atenderán a lo dispuesto en los Títulos IX y X de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6.2.4. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la CUTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 89

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general, al suelo urbanizable, conforme a su programación, y que se concreta en cada cuatrienio para cada sector, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en el presente Capítulo; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
3. Los propietarios de suelo urbanizable programado, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, homogeneizado en cada caso conforme al presente Plan, según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que imponen al propietario.

6.2.5. APROVECHAMIENTO MEDIO GLOBAL

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable según su Programa, concretando en cada sector según conste en el fichero normativo de Areas de Desarrollo (AD) y en la Memoria del Plan, sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.
2. Consta el aprovechamiento medio, el aprovechamiento urbanístico que el Plan General otorga en cada sector, a cada metro cuadrado de terreno, comprendido dentro de un programa de suelo urbanizable, y cuya adjudicación corresponde en un noventa por ciento (90%) a los titulares de derechos sobre los terrenos afectados, y en un diez por ciento (10%) al Excmo. Ayuntamiento de Pájara.
3. El aprovechamiento medio establecido en el presente Plan General para cada programa y su concreción en cada sector es el que se recoge en el siguiente cuadro, en la Memoria y en las fichas urbanísticas de Areas de Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

APROVECHAMIENTO MEDIO POR SECTORES

SECTOR	APROVECHAMIENTO
S-0	0,2123 UA/m ²
S-1	0,2166 UA/m ²
S-2	0,2123 UA/m ²
S-3	0,1639 UA/m ²
S-4	0,2170 UA/m ²

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

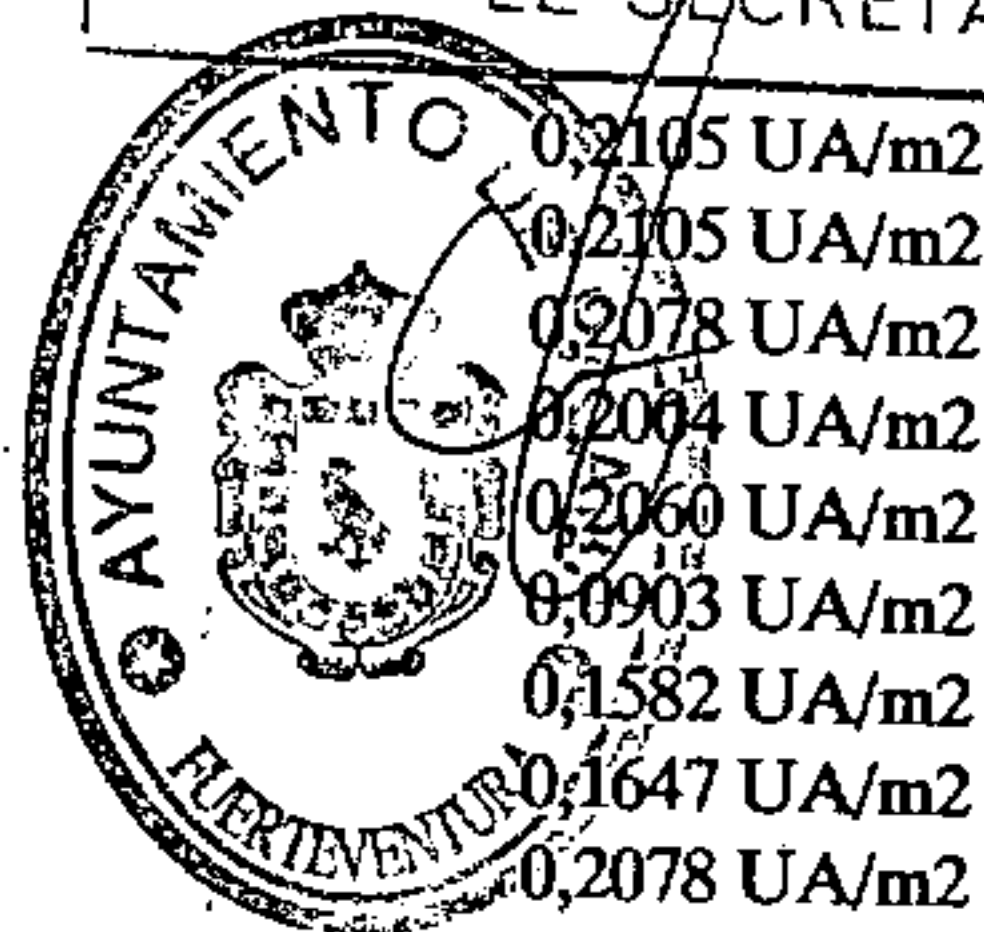


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 90

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 17 de NOV. 1989
EL SECRETARIO

S-5	0,2105 UA/m2
S-6	0,2105 UA/m2
S-7	0,2078 UA/m2
S-8	0,2004 UA/m2
S-9	0,2060 UA/m2
S-10	0,0903 UA/m2
S-11	0,1582 UA/m2
S-12	0,1647 UA/m2
S-13	0,2078 UA/m2
S-14	0,2078 UA/m2
S-15	0,2032 UA/m2



6.2.6. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:
 - a.1) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos previstos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
 - a.2) En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en las presentes Normas.
 - a.3) Al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentren los terrenos.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan sí lo estableciesen.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 91

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989

EL SECRETARIO

6.2.7. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE UN SECTOR EN LOS PLANES PARCIALES

1. Los Planes Parciales que procedan a efectuar las transformaciones reguladas en el artículo anterior, deberán proceder al cálculo justificado del nuevo aprovechamiento que resulte en el Sector, siguiendo el método de cálculo establecido en el Plan General.
2. A este fin, se respetarán, en todo caso, los coeficientes de homogeneización de valor de cada sector.
3. En cualquier caso, los Planes Parciales, incluirán una estimación detallada y justificada de los costes de urbanización. Si de ello resultasen diferencias respecto a los costes previstos en el cálculo de aprovechamiento del Plan General, y si se admitiesen en la aprobación definitiva del Plan Parcial, se considerará que tales costes sustituyen a todos los efectos a los contemplados en el Plan General, sin implicar por ello la tramitación de una modificación del mismo.
4. Cuando la estimación indicada en el apartado anterior conduzca a un menor valor urbanístico del suelo del sector, se corregirá igualmente el valor de repercusión atribuible al suelo, conforme al precio de venta máximo entonces vigente para Viviendas de Protección Oficial a construir en el sector, calculando nuevamente dicho valor urbanístico y los parámetros del cálculo del aprovechamiento medio que de él dependen.
5. Si como resultado de las transformaciones autorizadas en el artículo anterior, o de la variación en el valor urbanístico del suelo del sector, según el número precedente, resultaren alteraciones en el aprovechamiento medio asignado al sector por el Plan General, se estará a las siguientes reglas:
 - a) Si el nuevo aprovechamiento medio, fuere mayor al asignado en el Plan, los excesos no previstos en éste, se destinarán a compensar a propietarios de sistemas generales adscritos al propio cuatrienio de desarrollo del sector o a la administración municipal en su caso.
 - b) El nuevo aprovechamiento medio fuere menor al asignado en el Plan, el sector mantendrá idéntica superficie de sistemas generales a la adscrita en el presente Plan.

6.2.8. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentados los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artícu-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 92



La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

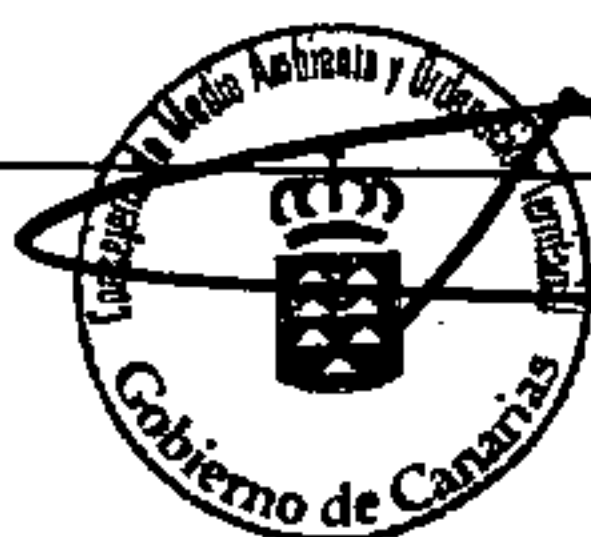
lo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.2. de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

6.2.9. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
 - a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica del Polígono o Unidad de Actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización que será en todo caso menor que el de la terminación del edificio.
 - c) Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.
2. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:
 - a) Explanación.
 - b) Saneamiento.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

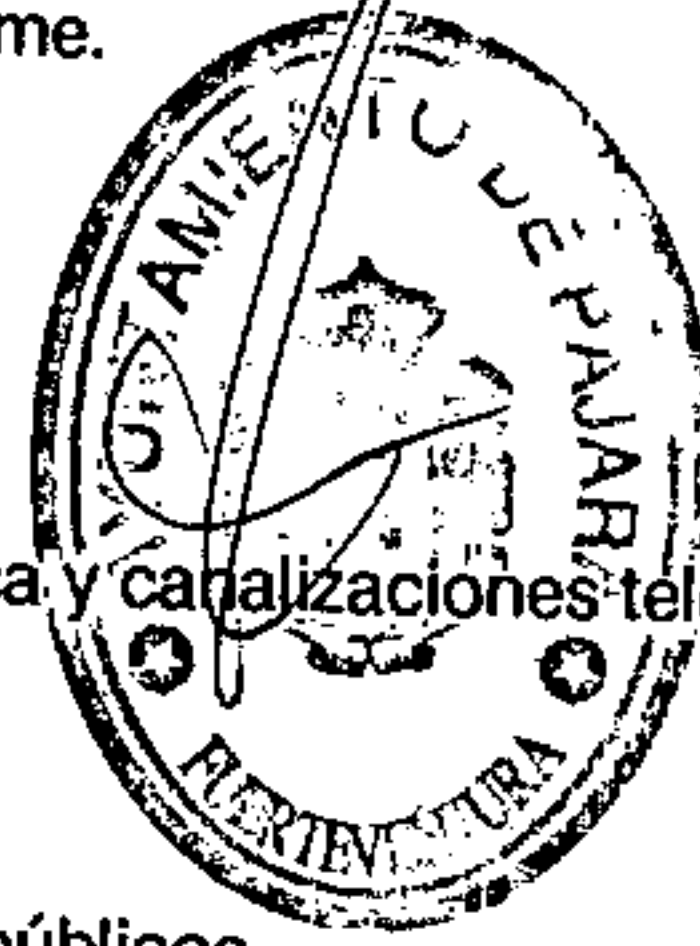
NORMAS URBANISTICAS 93

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

- c) Encintado de bordillos y base del 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.
4. Se considera infraestructura complementario que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondientes:
- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el plan o estudio de detalle correspondiente.
 - b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamientos o espacio libre ajardinado de carácter privado.
 - c) La plantación de los parques, jardines o zonas arboladas de protección del viario o red de transporte privado.
5. La concesión de cualesquiera licencias de nueva planta del Polígono o Unidad de Actuación deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
6. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un Polígono o Unidad de Actuación deberá garantizar la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el artículo c) del número 4.
7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
8. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación, comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho a terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo comportará la pérdida de fianza que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC

Angela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 94

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de 14 NOV 1999
EL SECRETARIO

6.2.10. ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO PREVIAS A LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales que se tramiten para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores, deberán referirse a un sólo sector de Suelo Urbanizable e incluirán los elementos de sistemas generales asignados al Sector, o incluso elementos exteriores al mismo, cuando las circunstancias urbanísticas, a juicio de la Administración Municipal, lo hagan aconsejable.
3. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudio de Detalle cuando fuere preciso para completar, o, en su caso, adoptar determinaciones establecidas en los mismos, siempre con las limitaciones en cuanto al alcance de sus determinaciones, establecidas en la legislación vigente y que figuran transcritos en el apartado 1.2.9. de estas Normas.

6.2.11. PARCELACIONES

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

6.2.12. DIVISION DEL SUELO URBANIZABLE EN SECTORES

1. A los efectos del futuro desarrollo del Plan General, su ordenación detallada de esta clase de suelo y posterior ejecución urbanística, el suelo urbanizable programado se divide en los diferentes sectores que figuran en el plano "A" de este Plan General.
2. Constituyen los sectores de suelo urbanizable programado, aquellas unidades geográficas y urbanísticas homogéneas que permiten un desarrollo autónomo en Planes Parciales, permitiendo su adecuada inserción dentro de la estructura urbanística general del Plan.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán

NORMAS URBANISTICAS 95

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

6.2.13. DELIMITACIONES DE LOS POLIGONOS

Los sectores de Suelo Urbanizable Programado a los efectos de su futura ejecución tanto jurídica como material, podrá dividirse en Polígonos que deberán reunir, además de las condiciones previstas en el artículo 117 de la Ley del Suelo, las siguientes:

- a) La delimitación de Polígonos deberá producirse simultáneamente para todos los terrenos del Sector al que pertenezcan, de tal forma que no queden terrenos pendientes de una futura delimitación del ámbito de ejecución correspondiente.
- b) En la delimitación de polígonos habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos contemplado en el artículo 117.2. de la Ley del suelo en vigor.
- c) No podrá delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí o con relación al aprovechamiento del Sector sea superior al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión.

6.2.14. PLAZOS DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán iniciar la ejecución de los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro años de cada programa, debiendo haber ultimado dentro de dicho plazo, o del previsto dentro de cada Plan Parcial si fuera menor, la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutada la urbanización del sector, formalizadas las cesiones obligatorias y edificadas en su caso, las construcciones previstas en el Plan Parcial dentro de dicho plazo, sin que en ningún caso exceda de los ocho (8) años de vigencia del Plan.
2. Sin perjuicio de las potestades del Ayuntamiento de Pájara contempladas en las presentes Normas, se establece con carácter positivo los siguientes plazos para la elaboración y presentación de proyectos previos y la ejecución del planeamiento, que convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros en concordancia con lo determinado en el apartado anterior:
 - a) Presentación de Planes Parciales en el Ayuntamiento de Pájara dentro del plazo de doce (12) meses, sin perjuicio de la potestad municipal de proceder a la redacción de tales Planes.
 - b) Delimitación de Polígonos y fijación de sistemas de actuación en el plazo de catorce (14) meses.

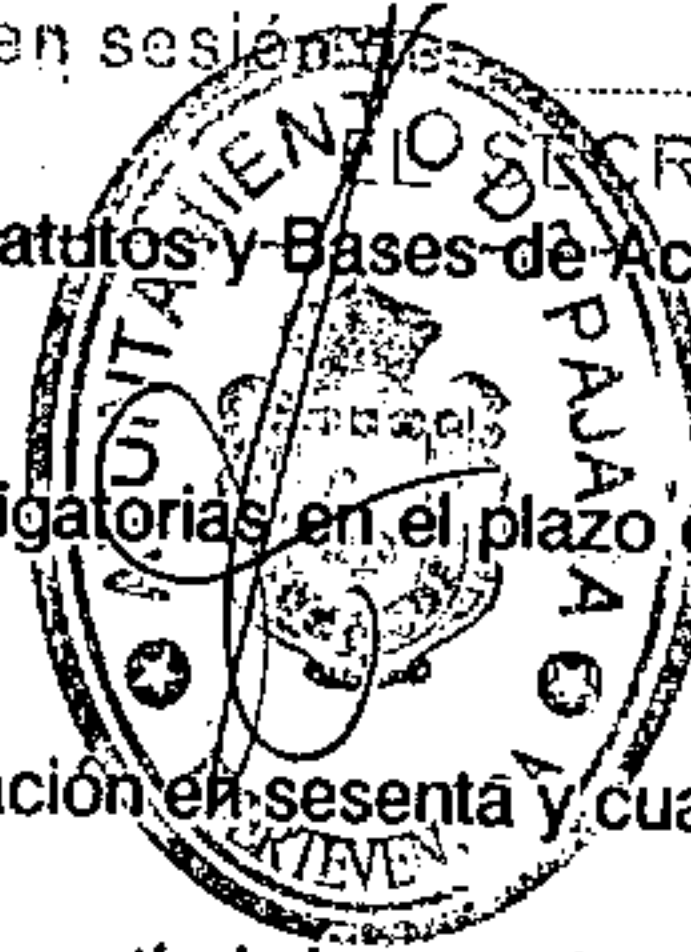
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 96



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**.



- c) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de diecisiete (17) meses.
 - d) Formalización de las cesiones obligatorias en el plazo de veinticuatro (24) meses.
 - e) Ejecución de las obras de urbanización en sesenta y cuatro (64) meses.
3. Los plazos anteriores serán contados a partir de la entrada en vigor del Plan General, para aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, preveyéndose que en los cuatro últimos años de vigencia del Plan General se ejecutarán las obras de edificación.

6.2.15. DISTRIBUCION Y ASIGNACION DE LOS USOS GLOBALES Y ESTANDARES DOTACIONALES EN LOS SECTORES DE SUP

6.2.15.1. SUELO RESIDENCIAL TURISTICO

1. Reparto porcentual del suelo:

De acuerdo con el modelo de ordenación propuesto, se ha establecido, para el suelo urbanizable programado residencial con destino turístico, los siguientes porcentajes con carácter indicativo:

VIALES + VERDE PUBLICO = 35%

DOTACIONAL = 10%

RESIDENCIAL = 55%

Debiendo ser siempre, VERDE PUBLICO 20%, pudiéndose incluir en este porcentaje la dotación de 5 m² de suelo por cada 25 m² de edificación residencial, destinado a la reserva obligatoria de PARQUE URBANO.

En el desarrollo de los instrumentos de Planeamiento posteriores, se permitirá diferencias de superficie con las asignadas, siempre que la desviación no sea superior a $\pm 10\%$ del área establecida. El aumento de la superficie, si la hubiera, no daría derecho a un aumento del aprovechamiento residencial fijado.

2. Reserva de suelo para el uso Dotacional:

El uso dotacional será distribuido dentro del ámbito de cada Plan Parcial, con arreglo a los siguientes índices de reserva de suelo, que tendrán carácter mínimo, en cualquier caso:

DOTACIONAL RESERVA DE SUELO

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

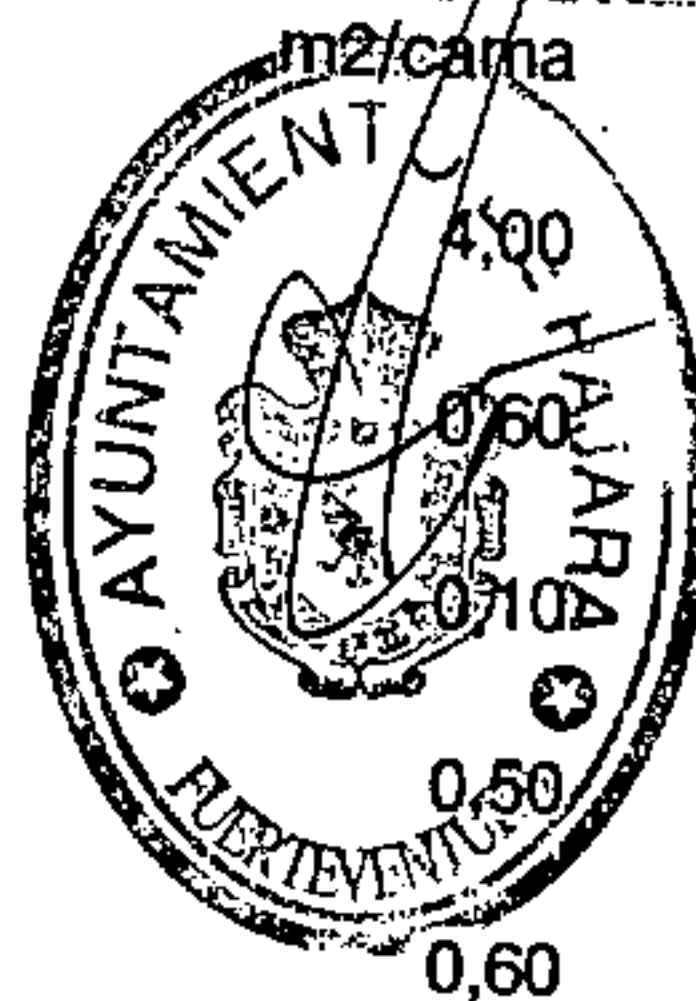


La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 97

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 19 de Abril 1999
EL SECRETARIO

DEPORTIVO	4,00
CULTURAL	0,60
SANITARIO	0,70
ASISTENCIAL	0,50
RELIGIOSO	0,60
CENTRO INTEGRADO	0,75
PARQUE URBANO	5 m2 suelo/25 m2 edif.residenc.



El verde público ascenderá a un mínimo del 20% del núcleo, destinándose de este porcentaje a parque público, 5 m2 por cada 25 m2 de edificación residencial.

Se establecerá una reserva de suelo necesaria para la implantación de un dotacional-comercial privado, no inferior a 0,8 m2 construido/habitante.

La edificabilidad comercial que resulte será detraída de la residencial lucrativa.

3. Distribución porcentual del uso residencial:

El uso residencial se distribuirá dentro del ámbito señalado para cada Plan Parcial de la siguiente forma:

Zona 1 - ORDENANZA B1 = 30% 0,30 m2/m2

Zona 2 - ORDENANZA B2 = 10% 1,00 m2/m2

Zona 3 - ORDENANZA D1 = 30% 0,30 m2/m2

Zona 4 - ORDENANZA D2 = 30% 0,75 m2/m2

Estos porcentajes poseen carácter indicativo, y podrán desviarse en +10% en el desarrollo del Plan Parcial correspondiente.

El uso hotelero (ORDENANZA F1, F2 Y F3) deberá, en cualquier caso, consumir al menos el 25% de la superficie construida de uso residencial, debiéndose deducir ésta en la proporción que se desee de cualquiera de las ORDENANZAS B1, B2, D1 y D2, señaladas para este uso residencial.

Si por las condiciones topográficas del terreno se optase por el establecimiento de cualquier ordenanza que permita la edificación escalonada, la altura aparente de la edificación -entendiéndose por tal la

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 98



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1999**

SECRETARIO

altura máxima de la proyección octogonal del mismo sobre el plano vertical- no puede ser, en ningún caso, superior a 1,5 veces la altura máxima permitida por la Ordenanza correspondiente. Debiéndose, además, en estos casos, aumentarse el retranqueo respecto a los linderos y la separación entre bloques paralelos de edificios hasta una longitud igual al doble de la referida altura aparente.

6.2.15.2. SUELO RESIDENCIAL DE AMPLIACION DE NUCLEO

1. Reparto porcentual de suelo:

De acuerdo con el modelo de ordenación propuesto y sin perjuicio de los que resulte de la aplicación de los módulos mínimos de reserva para dotaciones fijadas en el anexo al vigente Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales, se propone para el Suelo Urbanizable Programado Residencial de Ampliación de Núcleo, el siguiente reparto porcentual de suelo, con carácter indicativo:

VIALES + VERDE PUBLICO = 45%

EQUIPAMIENTO = 15%

RESIDENCIAL = 40%

Debiendo ser siempre, VERDE PUBLICO > 20%, pudiéndose incluir en este porcentaje la dotación de 5 m² de suelo por cada 25 m² de edificación residencial, destinado a la reserva obligatoria de PARQUE URBANO.

2. Reserva de suelo para el uso de equipamiento:

Cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 7 de mayo.

3. Distribución porcentual del uso residencial

El uso residencial se distribuirá, dentro del ámbito señalado para cada Plan Parcial, de la siguiente forma:

Zona 1 - ORDENANZA A1 = 40% 1,60 m²/m²

Zona 2 - ORDENANZA A3 = 10% 0,75 m²/m²

Zona 3 - ORDENANZA B2 = 20% 1,00 m²/m²

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 99

La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

Zona 4 - ORDENANZA C1 = 30% 0,90 m²/m²

Estos porcentajes poseen carácter indicativo, y podrán desviarse en + 10% en el desarrollo del Plan Parcial correspondiente. Cuando se combine el uso residencial con el industrial, la superficie destinada a este último uso citado ascenderá a un 20% de la superficie con aprovechamiento lucrativo del sector, la implantación de los demás usos, en este caso, será en la misma proporción sobre el 80% restante del suelo.

6.2.15.3. SUELO DE USO INDUSTRIAL

1. Reparto porcentual del suelo:

VIALES + VERDE PUBLICO = 20%

EQUIPAMIENTO = 10%

INDUSTRIAL = 70%

El carácter indicativo de estos porcentajes, podrá variar si así resultase conveniente de la edificación de la aplicación de los módulos mínimos de reserva para dotaciones fijadas en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales que desarrollen suelos industriales.

La ordenanza de aplicación será la señalada con la letra "G" en el capítulo de ordenanza de la edificación de las presentes Normas.

SECCION 2ª.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

6.2.16. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 2.2.5., se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos que se detallan en los artículos posteriores.

6.2.17. MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 100

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL SECRETARIO

- a) Las características naturales del territorio: geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc., al describir su vegetación que se tendrá en cuenta las especies tamaño, edades y estado.
 - b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de los edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
 - c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.
3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificación de la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.
4. Como anexos a la Memoria contendrá:
- 4.1. Descripción de las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
 - a) Superficie total del sector o sectores del Plan Parcial.
 - b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General.
 - c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
 - d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
 - e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
 - f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
 - g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
 - h) Superficie edificable por usos (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
 - i) Edificabilidad bruta.
 - j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
 - k) Superficie destinada a espacios libres públicos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 101



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989
EL SECRETARIO

- l) Dotación de plazas de estacionamiento y garaje.
 - m) Repercusión del viario, expresado en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.
- 4.2. Cálculo del 10% del Aprovechamiento Medio.
- 4.3. Modo de ejecución de las obras, Sistema de Actuación y Compromisos adquiridos por el Promotor.

6.2.18. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.
2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:
 - a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.
 - b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.
 - d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

6.2.19. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL

El Estudio Económico Financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 102

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 Nov 1999

SECRETARIO

- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.
- d) Cuadros final financiero con saldos acumulados en el tiempo de desarrollo del Plan, del que se puede deducir los recursos y la demanda de los mismos, de la entidad urbanizadora.

6.2.20. CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono, con la capacidad de redes y plazos de conexión previstos.

6.2.21. PLANOS DE INFORMACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte parcelario municipal, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel, de metro en metro.
- d) Hipsonométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas.
- e) Estudio del medio físico, con especial atención a la clinometría, soleamiento, vientos, panorámicas, etc.
- f) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.
- g) Plano con los grados de admisibilidad del suelo, consecuencia del del análisis de los condicionantes anteriores.
- h) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas, si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- i) De la edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 103



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1999
EL SECRETARIO

6.2.22. PLANOS DE LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de conexión con la estructura general del Municipio.
- b) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- c) Plano de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- d) Plano de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- e) Esquema de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización de servicios mediante secciones transversales. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería.
- f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, señalará el orden de prioridad para su ejecución.
- g) Plano que plasme el desarrollo del Plan, mediante el Plan de Etapas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 104

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1980
EL SECRETARIO

6.2.23. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollan, en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 4ª y 5ª de este Capítulo.

SECCION 3ª.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES

6.2.24. ESTUDIOS DE DETALLE

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 2.2.8., con las condiciones determinadas en el Título II y con el contenido detallado que se señala a continuación:

- A) Memoria: que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.
- B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.
- C) Planos de ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección del tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:50). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500), por tramos completos de calles.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1999**
EL SECRETARIO

6.2.25. PROYECTOS DE URBANIZACION

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c) Planos de proyecto y de detalle.
 - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
 - e) Mediciones.
 - f) Cuadro de precios descompuestos.
 - g) Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización en el Término Municipal de Pájara o cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de acogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que estimen conveniente.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberá ser desarrollada en los documentos, serán las siguientes:
 - a) Excavación y movimientos de tierras.
 - b) Pavimentación del viario.
 - c) Red de riego e hidrantes.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Canalizaciones de telecomunicación.
 - h) Galerías de servicio.
 - i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 - j) Alumbrado público.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 106

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1000**
EL SECRETARIO

- k) Aparcamientos.
- l) Señalización horizontal y vertical.



SECCION 4ª.- CONDICIONES DE ORDENACION

6.2.26. CRITERIOS DE ORDENACION

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- c) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los habitantes. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- d) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- e) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- h) La situación de las áreas destinados al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros comerciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 107



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **9 de NOV 1999**

EL SECRETARIO

- j) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunicarán éstos con las áreas centrales.



6.2.27. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONALES

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y lo previsto en las presentes Normas.
2. La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las siguientes dimensiones:

Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería	1.000 m ²
Centro de EGB de 8 unidades	5.000 m ²
Centro de EGB de 16 unidades	10.000 m ²
Centro de EGB de 18 unidades	11.000 m ²
Centro de EGB de 22 unidades	12.000 m ²
Centro de EGB de 24 unidades	14.000 m ²
Centro de BUP de 12 unidades	9.000 m ²
Centro de BUP de 18 unidades	12.000 m ²
Centro de BUP de 24 unidades	16.000 m ²

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

6.2.28. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos, para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares como vaguadas, etc., se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 108

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 Nov. 1999
EL SECRETARIO

6.2.29. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del Municipio y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantiza las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si rocede, de la implantación de servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del visario jerarquizado en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores, asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

6.2.30. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En ese caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

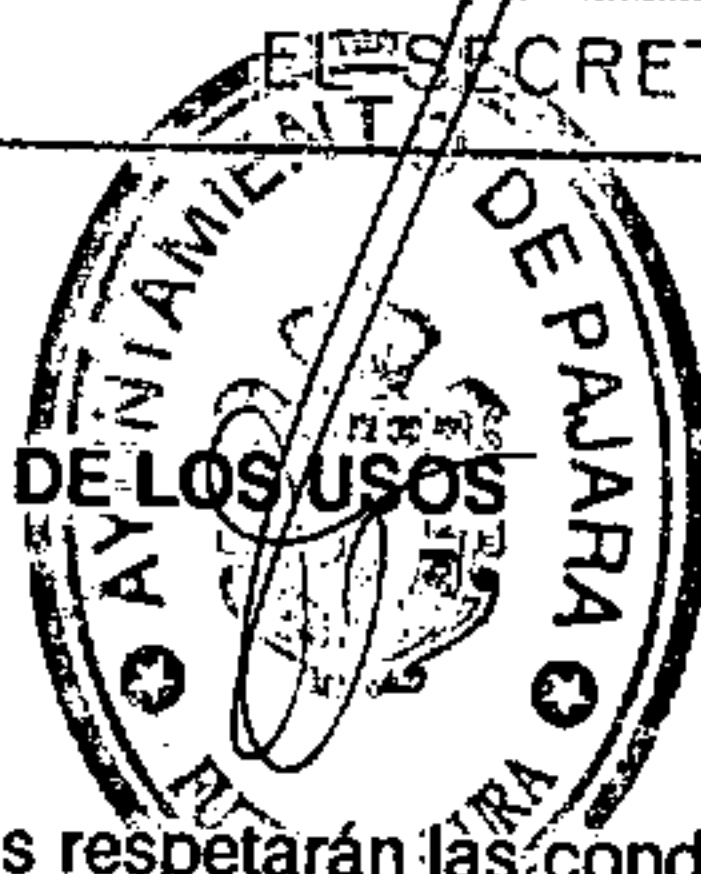
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 109

La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**



SECCION 5ª.- CONDICIONES DE EDIFICACION Y DE LOS USOS

6.2.31. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Noveno.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.
4. Los distintos modos de ocupación de los espacios, pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que a cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:
 - a) Alineación en vial.
 - b) Edificación aislada.
 - c) Volumetría específica.
5. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle, como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana, es la manzana, aunque no necesariamente construida con edificación entre medianeras.
6. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia, aunque en última instancia sigue presente como referencia obligada. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente, la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes, o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.
7. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes al-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 110

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 19 de Mayo 1999



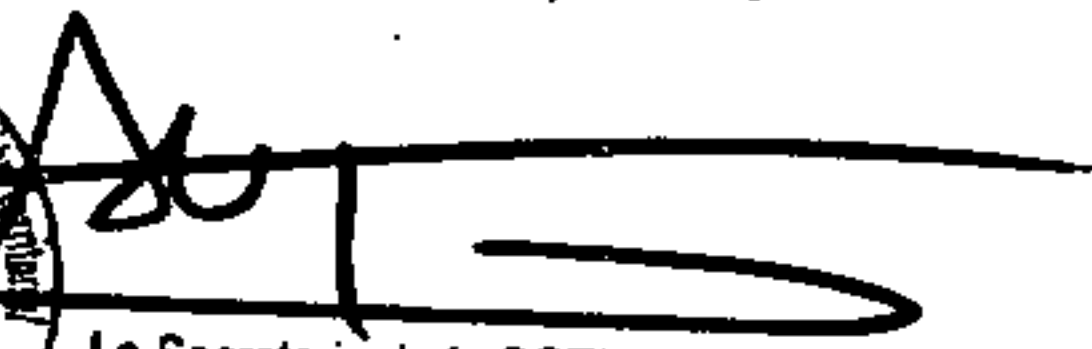
guna connotación forma, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a la parcela.

6.2.32. CONDICIONES DE USO

Los Planes Parciales se pormenorizarán en el espacio cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título X.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.




La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

TITULO SEPTIMO

REGIMEN DEL SUELO URBANO



CAPITULO 1.- DETERMINACION GENERALES

7.1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:
 - a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
 - b) ^{Por} Para estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.
 - c) Las que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.
2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos "B-5", mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo.
3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable o de las que puedan establecer los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78.a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 112

Este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **10 4 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

7.1.2. CONTENIDO

1. El Plan General, en las Areas de Planeamiento Diferenciado que se delimitan en los planos "B-5" incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, ya estén recogida en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deriva.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 3 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en la documentación normativa y gráfica que el presente Plan especifica para cada una de ellas en el Fichero correspondiente.

2. En los planos "B-5" se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle que se recogen en aquel plano, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en la ficha se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 12.2.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.
4. Excepto en aquellas áreas en las que se aplica la regulación zonal de mantenimiento de la edificación, el resto del suelo urbano común tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los planos "B-5" de alineaciones y rasantes.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 1989. **NORMAS URBANISTICAS 113**

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara el día 14 NOV. 1999
SECRETARIO

7.1.3. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que este asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.
2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terreno en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 7.1.4 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en su parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquélla se encuentre.
4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas de planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

7.1.4. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pájara los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.
2. Tales propietarios deberán, igualmente:
 - a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
por el Ayuntamiento

Presión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

- b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
- c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo 1 del Título IV de la Ley del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

7.1.5. ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS DE PLANEAMIENTO ULTERIOR

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Adecuación a la Ley de Costas e y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanización de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.
3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando a las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole (vinculante o no) que fija el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.
4. En áreas remitidas a Planes Especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se regirá por la normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTIMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 115

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión

14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

7.1.6. CONDICIONES PREVIAS PARA LA EDIFICACION

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación en que se incluyen los terrenos.
 - b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación.
 - c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 7.1.7.
 - d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación.
2. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

7.1.7. EDIFICACION PREVIA A LA CONDICION DE SOLAR

1. A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 7.1.6, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del artículo 7.1.6 y en especial los siguientes:
 - a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COYMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **24 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

ción correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con la redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Galerías de servicios.

i) Obra civil de parques y jardines públicos.

j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

a) Red de canalizaciones telefónicas.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcela.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios li-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

bres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela, cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.1.8. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL SUELO

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.
2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, según se indica en el artículo 11.15.6 de estas Normas. Podrán reducirse los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.
3. Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

de Pájara el día 4 de NOV 1999

SECRETARIO



CAPITULO 2.- GESTION DE SUELO URBANO

7.2.1. DETERMINACIONES DE GESTION EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area de Planeamiento Diferenciado contiene, en su caso, la delimitación explícita de los polígonos o unidades de actuación y fijación de los sistemas de actuación, aplicables a la ejecución del área.

Estas delimitaciones constituyen el ámbito o los ámbitos en que se produce en estas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento y quedan recogidas en los planos "A".

2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la sunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Pájara y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

7.2.2. DELIMITACION DE POLIGONOS Y UNIDADES DE ACTUACION CONTINUAS EN EL RESTO DEL SUELO URBANO

1. En las Areas remitidas a planeamiento de reforma interior o a Estudios de Detalle en desarrollo del Plan General, en los planos "D" y "F", ha procedido a determinar polígonos o unidades de actuación cuya delimitación, conforme al artículo 118 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se llevará a cabo obligatoriamente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior, o con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística en el trámite de aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.
2. En los casos señalados en el número anterior, y salvo indicación expresa de la ficha correspondiente el área afectada, no cabrá la subdivisión de los polígonos o unidades de actuación de esa forma determinadas salvo mediante especificación expresa y motivada del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle, en su caso, dichas áreas o excepcionalmente se acredite su conveniencia en el trámite de aprobación del Estudio de Detalle.

Podrá, sin embargo, el Ayuntamiento de Pájara delimitar dichos polígonos o unidades con la simultánea previsión de actuaciones expropiatorias aisladas allí donde el total de reservas mínimas para dotaciones previstas en la ficha del área sean superiores a las superficies mínimas de cesión allí recogidas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

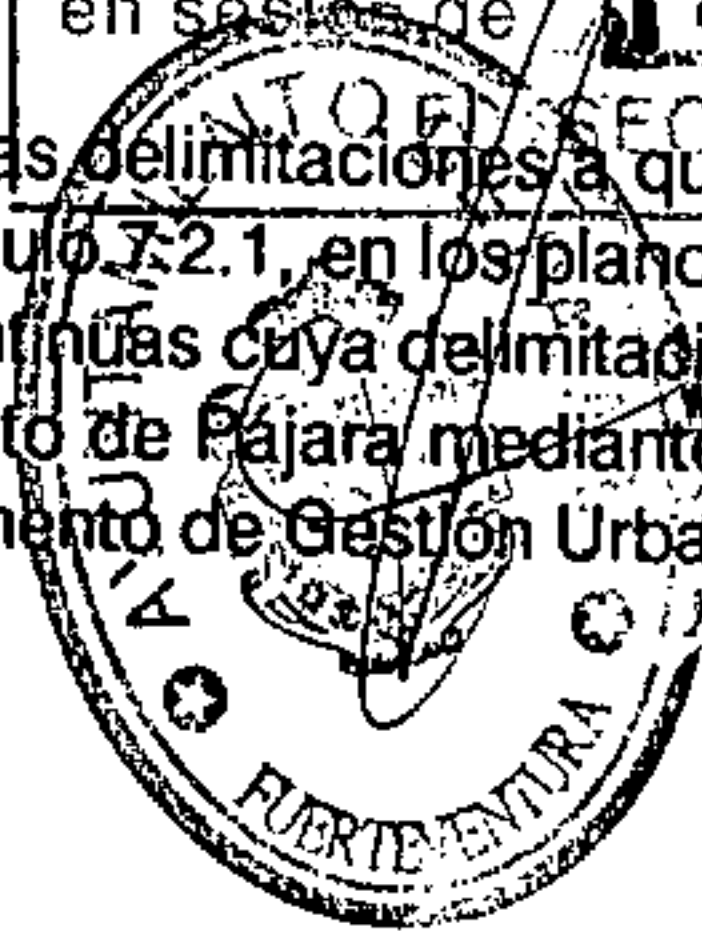


NORMAS URBANISTICAS 119

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

3. Igualmente, y con independencia de las delimitaciones a que se refieren tanto el número 1 precedente como el artículo 7.2.1, en los planos "D" y "F", ha determinado unidades de actuación continuas cuya delimitación definitiva habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Pájara mediante el procedimiento señalado por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.



7.2.3. FIJACION DE SISTEMAS DE ACTUACION

1. En las áreas a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.2.2, el sistema de actuación aplicable a los polígonos o unidades en ellas determinadas será el fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación; salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Pájara al aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior o la delimitación del polígono podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

2. En las unidades de actuación continuas a que se refiere el número 3 del artículo 7.2.2, el sistema de actuación será el de compensación.

7.2.4. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. Constituye el aprovechamiento urbanístico el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano a efectos de desarrollar el equitativo reparto de los beneficios y cargas de planeamiento y definir, en cada caso, el contenido normal de la propiedad.
2. El aprovechamiento urbanístico se determina por el presente Plan, para aquellos terrenos o parcelas del suelo urbano apto para la edificación, como producto del coeficiente de edificabilidad que efectivamente asigna el Plan a cada uno de ellos por el valor de repercusión unitario del suelo establecido para los mismos por el Ayuntamiento de Pájara, a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.
3. Del mismo modo, el aprovechamiento urbanístico tipo para aquellos terrenos a los que el Plan no asigna aprovechamiento por destinarlos a ser soporte de dotaciones públicas de carácter local en el suelo urbano, es el resultado de aplicar al valor de repercusión indicado en el número anterior, la edificabilidad tipo que el Plan señala en el área de esa clase a la que pertenece.
4. Constituye el aprovechamiento global de cada parcela edificable el producto del aprovechamiento urbanístico por la superficie edificable de la misma.

La Agencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 120

El presente documento fue aprobado
previamente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**

5. El contenido normal de la propiedad de los propietarios de suelo urbano le constituye, conforme al presente Plan y al amparo de lo dispuesto en los artículos 76 y 87.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el aprovechamiento resultante de disminuir el aprovechamiento global de cada terreno calculado conforme a los números anteriores, en el porcentaje que proceda de repartir los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación y el aprovechamiento global de las parcelas destinadas a dotaciones públicas entre la totalidad de los terrenos incluidos en polígonos o unidad de actuación conforme a su respectivo aprovechamiento urbanístico.

7.2.5. EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En los polígonos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo al pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

7.2.6. PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACION

1. Los gastos del 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 los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.
2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:
 - a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTIMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

- b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.
- c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión de éstos al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

CAPITULO 3.- REGIMEN EN LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (APD)

7.3.1. CONTENIDO

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado se regulan en la documentación escrita que integra el fichero correspondiente, mediante un conjunto de determinaciones que asignan los usos pormenorizados, su disposición en el territorio y la intensidad con que se realiza su implantación particular.
2. Igualmente, en aquellos casos en que proceda, la correspondiente documentación, expresa las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento que el Plan asume, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en esas áreas se regulan por las determinaciones generales que al respecto decida el Plan General.
3. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Area de Planeamiento Diferenciado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación no quedarán suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los expedientes administrativos de origen que constituyen los antecedentes de estos efectos elaborados.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 122

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 27 NOV. 1989
EL SECRETARIO



7.3.2. DESARROLLO DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

1. Las Areas de Planeamiento Diferenciado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una porción del suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área del Plan.
2. En la documentación propia de las Areas de Planeamiento Diferenciado están delimitados aquellos ámbitos comprendidos dentro de ellas que han de desarrollarse por una figura de planeamiento intermedia, bien sea un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior.
3. El procedimiento aprobatorio de los respectivos expedientes administrativos a que den origen, seguirá lo regulado con carácter global en esta normativa.
4. A los efectos de definir las características generales de dichos planeamientos de desarrollo, se incluyen en las determinaciones complementarias de las correspondientes Areas de Planeamiento Diferenciado una serie de instrucciones para su redacción, las cuales tienen el carácter de vinculantes.
5. La normativa de aplicación en dichos polígonos será la que con carácter general regule el resto del Area de Planeamiento Diferenciado en el que estén incluidos, salvo aquellos extremos explicitados en las instrucciones de remisión anteriormente aludidas.

7.3.3. MODIFICACION DE LAS AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en el artículo 1.0.5 de estas Normas, las modificaciones de la documentación que integran las Areas de Planeamiento Diferenciado se consideran a todos los efectos como modificación del Plan General en los supuestos siguientes:
 - a) Modificación de los sistemas generales que supongan una alteración en la estructura general y orgánica, o reducción de su superficie.
 - b) Modificación de la clasificación del suelo.
 - c) Disminución de la superficie de los sistemas locales destinada a equipamientos y zonas verdes.
 - d) Elevación de la edificabilidad total prevista o del número de viviendas autorizadas cuando éste venga especificado.
 - e) Alteraciones que impliquen una sustitución del uso global atribuido al Area de Planeamiento Diferenciado.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 123

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV. 1989


EL SECRETARIO

2. Se permitirá, dentro del ámbito de los PAU que las soporta, las ampliaciones del Núcleo, mediante las correspondientes modificaciones a través de los P.E.R.I., siempre que no comporte:

- a) Aumento del aprovechamiento del Plan Parcial original.
- b) Distorsión de la estructura del núcleo. Esto es, que dé lugar a pérdida de continuidad en su área. Habida cuenta que en la delimitación y localización de los mismos se ha atendido, a su conformación mediante accidentes físicos o sistema general viario.
- c) Que, por el contrario, el aumento del área del Núcleo origine una mejor distribución de la edificabilidad en razón de su menor intensidad.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.




La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



TITULO OCTAVO

NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

8.1.1. DEFINICION

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

8.1.2. CAPACIDAD DE EDIFICAR

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística y sometida a la oportuna licencia municipal.
2. En el suelo rústico cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título V.
3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el Título VI, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.
4. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título VII, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.
5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

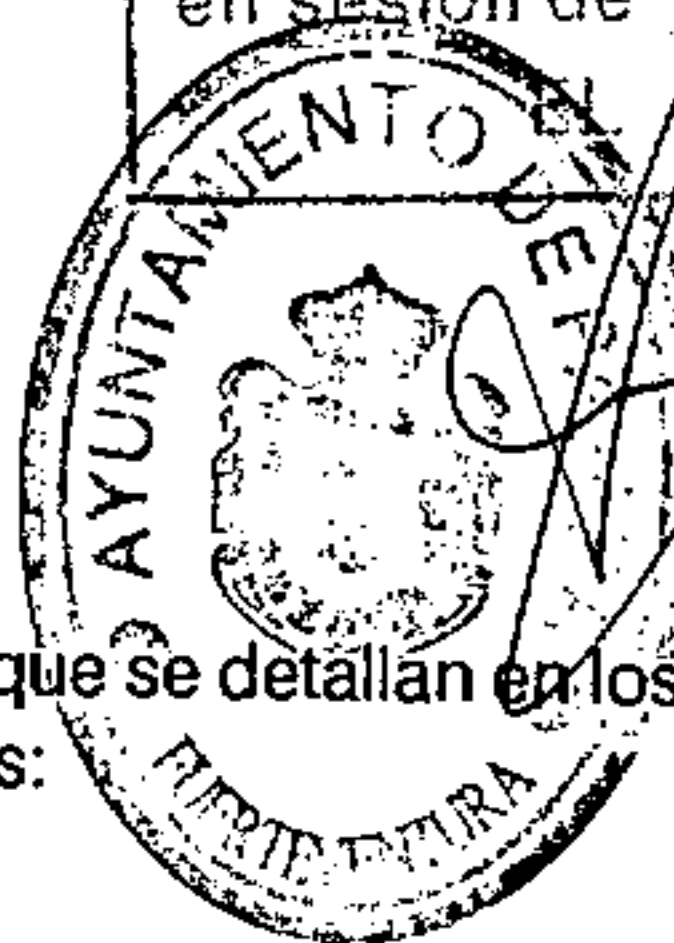


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV. 1989

SECRETARIO



8.1.3. CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad e higiene.
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones constructivas.
 - j) Condiciones de estética.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

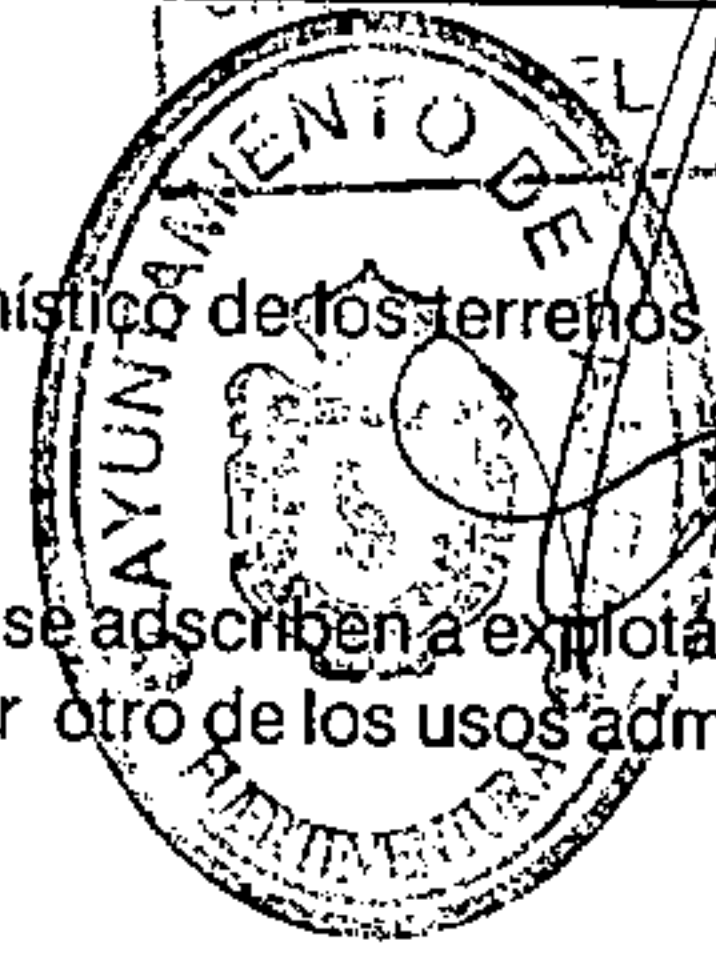
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IX, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que los desarrolle.
5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE PARCELA

8.2.1. PARCELA

En toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 19 de NOV. 1989



En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano, los 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.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

8.2.2. SOLAR

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 en el artículo 82 de la Ley del Suelo, y aquellos otros de carácter complementario que determine el planeamiento en cuyo ámbito se encuentren.

Como requisitos mínimos para alcanzar la consideración de solar se establecen:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de enlucido y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que de frente el solar.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Las parcelas que tengan consideración de solar y no estén afectadas por expedientes concretos de gestión, son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

8.2.3. PARCELA MINIMA

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para esta zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



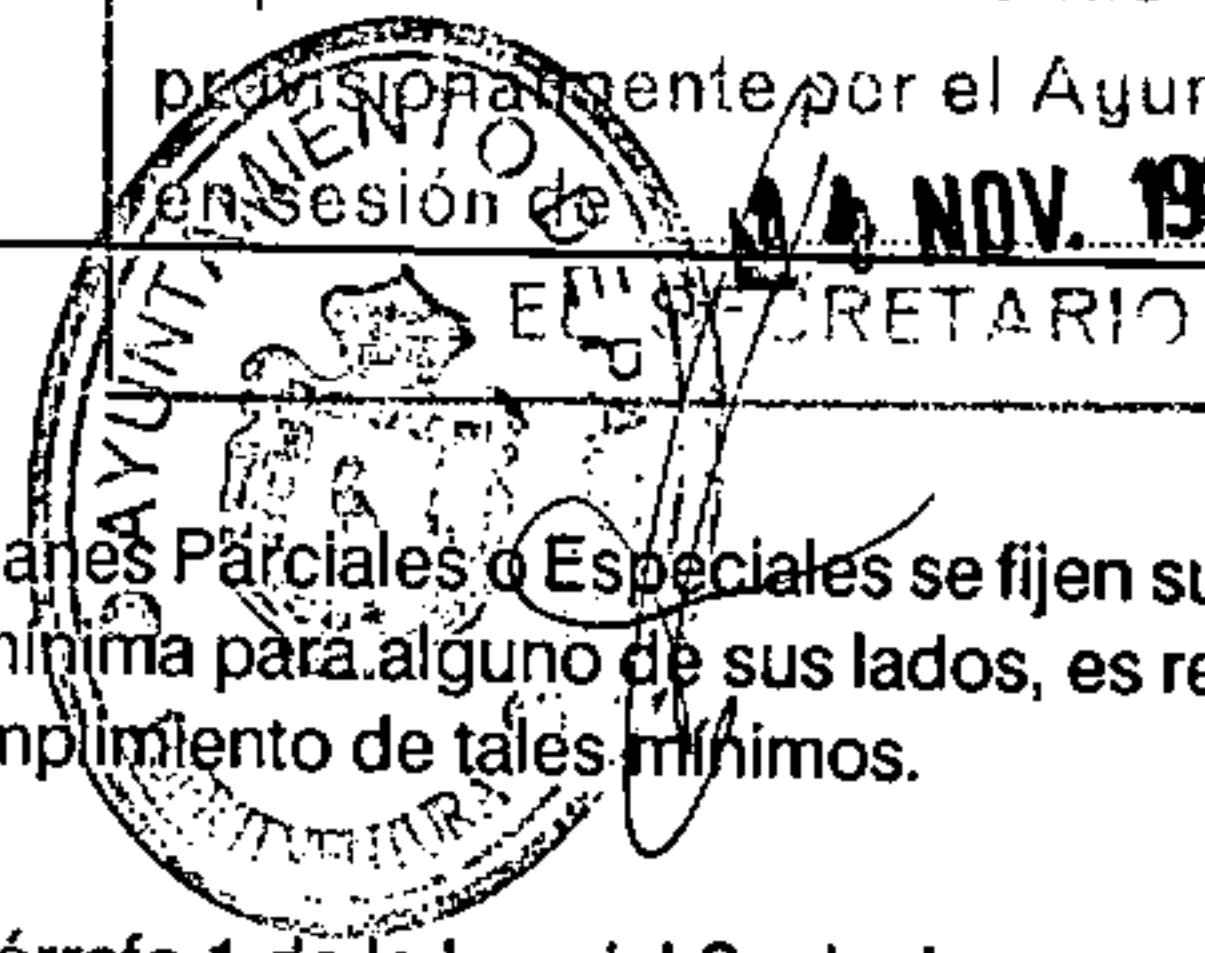
La Secretaría de la COMARCA

Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 125

El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**



Cuando en estas Normas o en Planes Parciales o Especiales se fijen superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 94, párrafo 1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

8.2.4. LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras.

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: Aquél que delimita el frente de la parcela hacia la vía.

Lindero posterior, testero o trasero: Es el linde o lindes opuestas al lindero frontal.

Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

8.2.5. DIMENSION MINIMA DE LINDEROS

Es la establecida por el planeamiento para uno o varios límites de la parcela.

Su condición a efectos de llevar a término la edificación de una finca, queda recogida en el artículo 4.1.1.4.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



8.2.6. ALINEACION

Se entiende por alineación la línea establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales, por un Plan de Alineaciones, por la edificación existente o por vía Estudio de Detalle, que separa:

a) Por el modo en que se define la alineación:

1. Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.
2. Alineación oficial: La determinada por el Plan General, o por los Planes que lo desarrollen, definiendo la separación entre los viales y espacios libres públicos y las demás propiedades.

Las alineaciones actuales, si el Plan General no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

b) Por su posición respecto a los espacios libres:

1. Alineación exterior: Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.
2. Alineación interior: Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

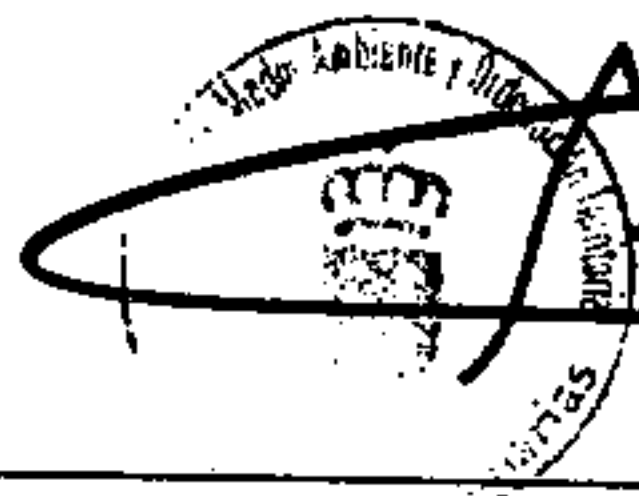
c) Por el elemento de edificación que delimite:

1. Alineación de cerramiento: En los sistemas reguladores de edificación aislada es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad, respecto al espacio público.
2. Alineación de fachada: Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción a excepción de los vuelos que sean admisibles.

8.2.7. RASANTES

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 127

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



8.2.8. CLASES DE RASANTE

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) Rasantes de vías, calles y plazas:

1. Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento.
2. Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

8.2.9. CHAFLANES

1. En suelo urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los documentos gráficos del Plan, recogiendo los chaflanes si así estuvieren previstos.
2. En caso de duda sobre sus dimensiones se establece como principio general, que las dimensiones mínimas del chaflán para el Suelo Urbano del término municipal será de 3 metros de longitud, medida sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.
3. En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc., que en el resto de las fachadas.
4. En el Suelo Urbanizable los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones que les correspondan.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

8.3.1. PLANO DE FACHADA

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 128

La Secretaria de la GOTMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO



8.3.2. LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

8.3.3. POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

Con respecto a la alineación exterior la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

- a) En línea: Cuando la alineación oficial y la línea de edificación sean coincidentes.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir cuando dicha alineación corte la superficie de la finca.
- c) Remitida: Cuando la línea de edificación sea interior a la alineación oficial.

Estas situaciones afectan tanto a la alineación oficial exterior como a la interior.

8.3.4. RETRANQUEO

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a fachada o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

8.3.5. SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) En el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas colindantes.
- c) En parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

El valor de la separación para un edificio dado se medirá, perpendicularmente a su línea de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición, o entre planos de fachada con las mismas condiciones.

8.3.6. SEPARACION A LINDEROS

Es la distancia real medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación, y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter de obligatoriedad propio del retranqueo, al cual puede superar o igualar en dimensión.

8.3.7. PROYECCION DEL EDIFICIO

Es el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, todos los puntos de la fachada, incluidos los de mayor saliente.

En los casos de fachadas con vuelos desiguales en las distintas plantas, se tomarán, a efectos de proyección, las situaciones más extremas.

8.3.8. SUPERFICIE OCUPABLE

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en las determinaciones gráficas del planeamiento que le afecte, y las condiciones que respecto a posición determinen las normas que le sean de aplicación.

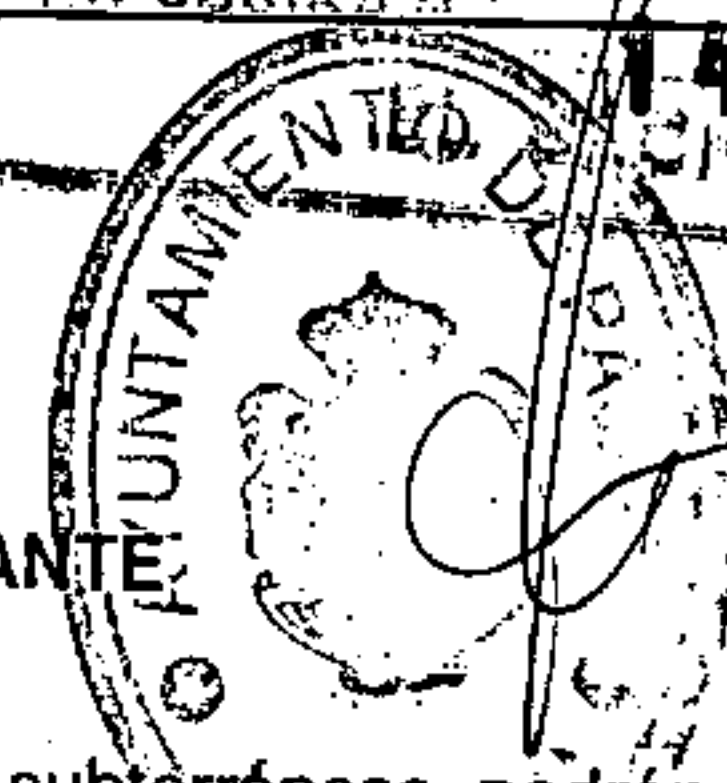
Se declara para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en aplicación de las Sentencias dictadas en los RC n.º 1276/99 y 1349/99.



El Secretario de la COTMAC

NORMAS URBANISTICAS 130

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
SECRETARIO



8.3.9. POSICION DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE

Las construcciones enteramente subterráneas, podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en las normas por las que se regulen.

Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no podrán rebasar los límites de la alineación oficial.

8.3.10. EDIFICACION AISLADA

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

8.4.1. SUPERFICIE DE LA PARCELA

Es la dimensión de la proyección horizontal del área, comprendido dentro de los linderos de la misma.

8.4.2. FONDO EDIFICABLE

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por edificación sobre rasante, con las salvedades y posibilidades de modificación que se establecen en las distintas normas zonales.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 131
La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV. 1989**

- b) Indirectamente, vía la fijación de un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo alineación interior definidora de patio de manzana.



8.4.3. COEFICIENTE DE OCUPACION

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación, y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta, el cual puede o no ser coincidente con la superficie ocupable en función de los valores que se asignen a los retranqueos.

La acción conjunta de ambos parámetros, retranqueos y coeficiente de ocupación, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

8.4.4. SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites de las líneas de proyección del edificio definidas en 4.1.2.7.

La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

En cualquier tipo de edificación, los patios interiores cerrados computarán a efectos de superficie ocupada.

8.4.5. ESPACIO LIBRE

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinta al espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación, siempre que los volúmenes de éstas no rebasen la rasante natural del terreno, salvo que específicamente lo permitan las normas del sistema regulador que afecte a la parcela.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

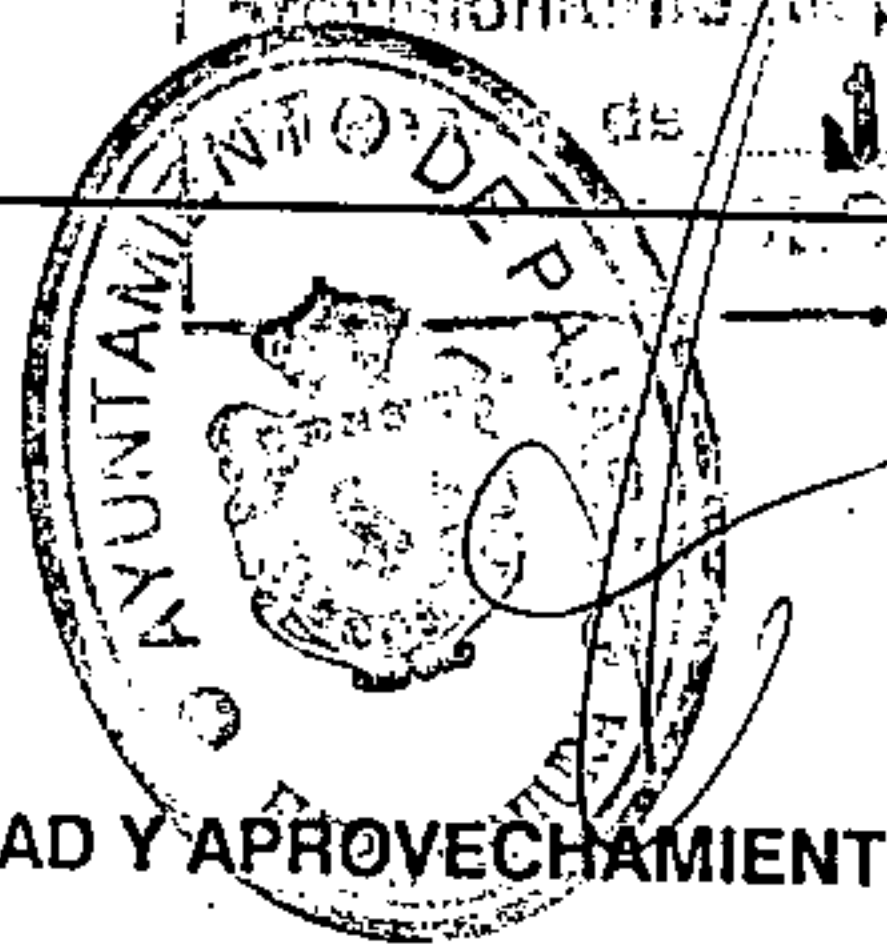


La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán

NORMAS URBANISTICAS 132

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Por el presente se declara
provisionalmente por el Ayuntamiento de
de 14 NOV. 1989



CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

8.5.1. EDIFICABILIDAD

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad pueda estar limitada:

- a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
- b) Indirectamente, a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Generales y en las específicas de cada zona y clase de suelo.

A efectos de valoración o reparcelación se tomará como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de aplicar ambos métodos de limitación.

8.5.2. INDICE DE EDIFICABILIDAD

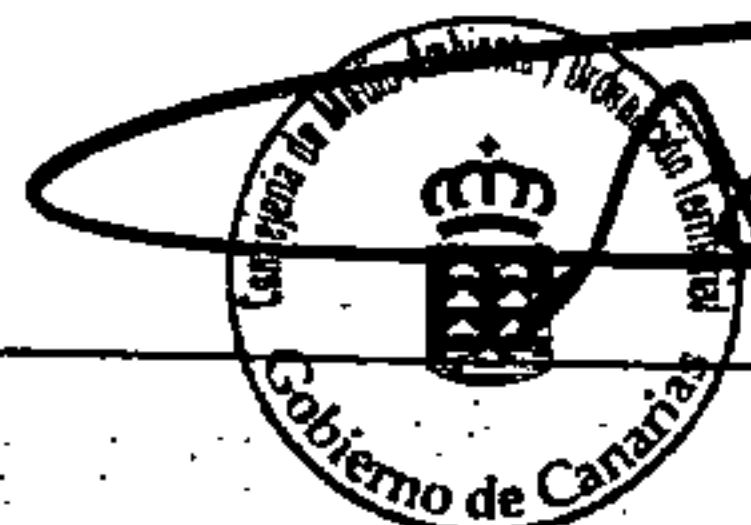
Es el valor, expresado en m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un terreno.

8.5.3. CLASES DE EDIFICABILIDAD

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad.

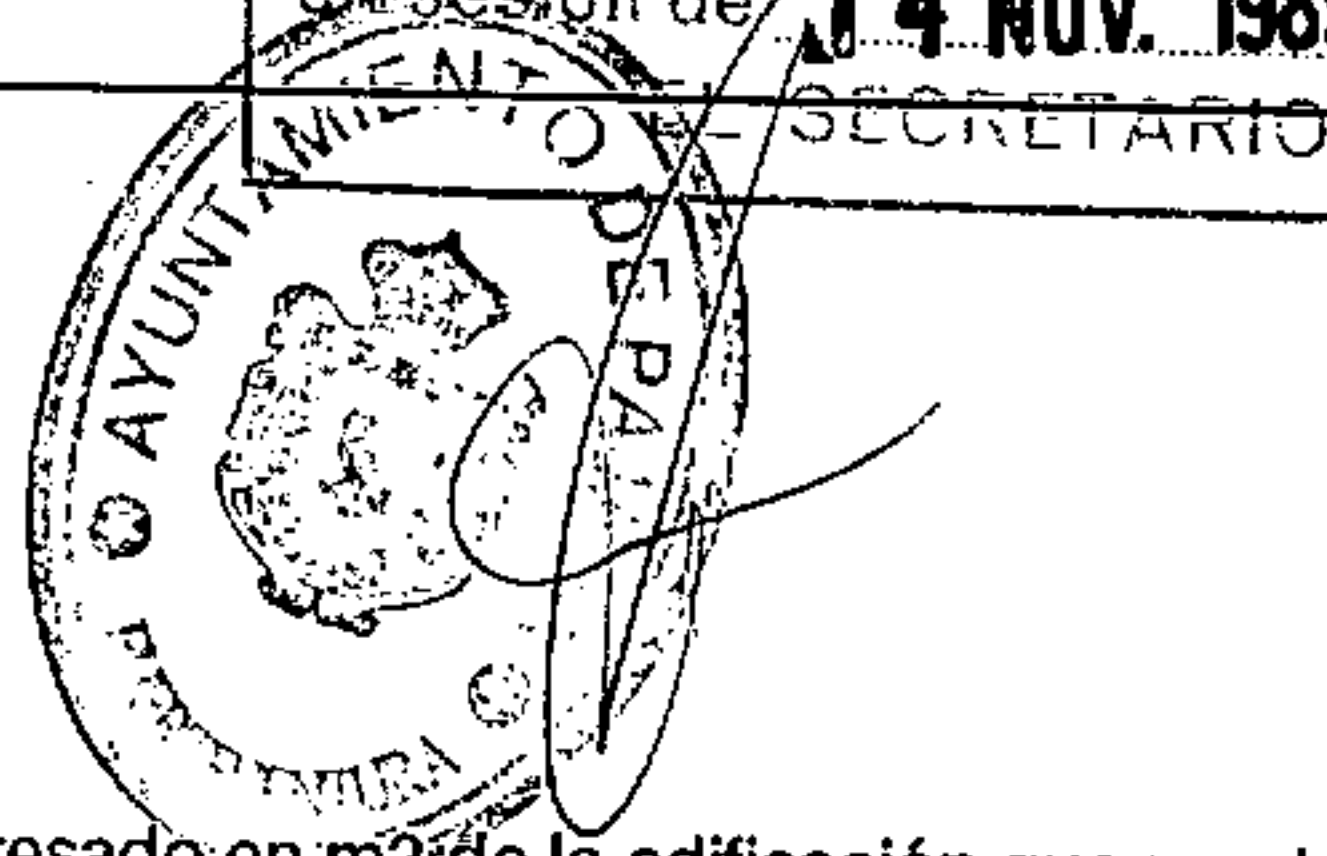
- a) Edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa en m² de superficie edificable sobre m² totales de superficie de polígono, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: Si el índice de edificabilidad se expresa en m² de superficie edificable sobre m² de superficie neta edificable, entendiéndose por tal:
 - La superficie total de parcela, en el caso de unidades aisladas.
 - La suma de superficies de suelo edificable, en caso de polígonos, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 133
La Secretaría de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



8.5.4. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor máximo total expresado en m² de la edificación que pueda realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

8.5.5. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es el sumatorio de las superficies que, en cada una de las plantas que integren la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

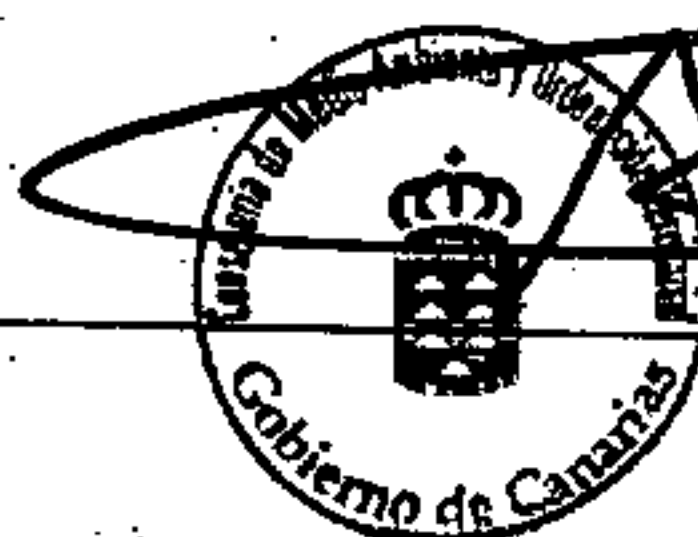
Salvo indicación expresa en sentido contrario, en la normativa específica de cada zona quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada.

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo rasante o bajo cubierta, esta última cuando sean accesibles.
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
3. Las terrazas, balcones y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.
4. Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores, aunque cerrados.
2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
3. Los invernaderos, pajareras, cobertizos y construcciones auxiliares, cuando se resuelvan mediante materiales traslúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables.
4. Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 134

La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

5. Los elementos ornamentales de remate de cubiertas siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de la parcela.

8.5.6. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS

Es el valor, medido en la forma indicada en el apartado anterior, de la superficie edificada de cada una de las plantas del edificio.

En el caso de locales o viviendas, el valor de su superficie construida, es el resultado de añadir a la suma de las superficies útiles de cada una de las piezas que lo compongan, la superficies destinadas a terrazas, elementos de estructura, instalaciones, y la parte proporcional que le correspondá de acceso al edificio y elementos comunes del mismo, así como la adscrita a tabiquería y cerramientos.

8.5.7. SUPERFICIE UTIL

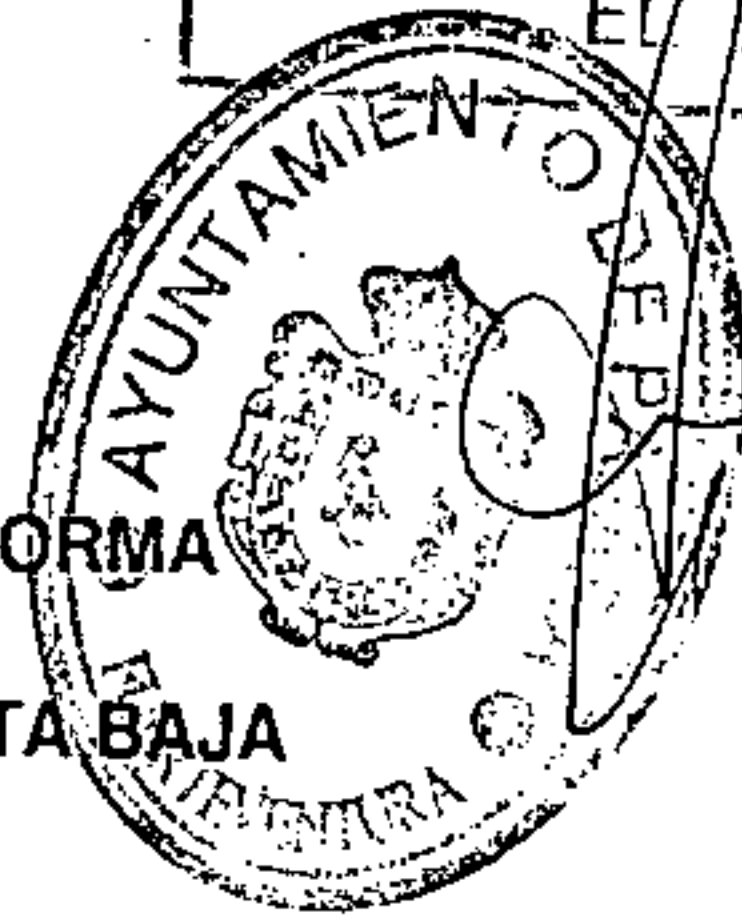
Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramientos y división que la conformen.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



CAPITULO 6.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

8.6.1. COTA DE REFERENCIA DE LA PLANTA BAJA

Es el plano de nivelación de la planta baja a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio.

La cota de referencia de la planta baja se fijará de un modo u otro según las circunstancias de cada construcción, con arreglo a los siguientes procedimientos:

1. Construcciones con alineación a vial: Por la rasante de la vía, sobre la cual podrá situarse a un máximo de 1.40 metros, medidos a cara superior de solera o forjado de suelo.
2. Construcciones en edificación aislada: La cota de referencia de la planta baja, medida a cara superior de solera o forjado de suelo, no podrá situarse a más de 1,20 metros sobre la rasante natural del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.
3. Construcciones con Plan de conjunto: El Plan fijará el movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización y las cotas de referencia. La rectificación de cotas requerirá formulación de Estudio de Detalle, que podrá tramitarse conjuntamente con el proyecto de edificación.

En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder la altura máxima en ninguno de los planos de nivelación.

Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación, interiormente y contigua a la alineación exterior, protegida mediante un muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3,00 metros, y anchura mínima de 1,50 metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada, y que no podrá ser edificada.
2. Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto de lindero una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 136

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de

4 NOV. 1989

SECRETARIO

8.6.2. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA

Es la distancia vertical, medida en la misma forma que la altura de la línea de cornisa, hasta los petos de protección de la misma cubierta.

Altura total, es la altura medida en metros, hasta la cumbrera más alta de la cubierta.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

8.6.3. ALTURA DE PLANTAS

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos si existieran.

La Secretaria de la COMAC
Angela Sanchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

8.6.4. COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

8.6.5. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

8.6.6. MEDICION DE ALTURAS EN EDIFICIOS CON ALINEACION A VIAL

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor o menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere 1,40 metros, la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara los 1,40 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de ca-

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989
SECRETARIO

del tramo sea igual o inferior a 1,40 metros, aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

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

En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga mejor adecuación al entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la de menor altura.

2. Las plantas bajas porticadas, computarán a efectos de altura.
3. Los semisótanos en la medición de la altura a línea de cornisa, aunque nno en la de número de plantas; salvo que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre a 1,90 m. o más de la rasante de la acera o terreno, en cualquier punto de la línea de edificación.
4. En caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
5. En caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, cuando no pueda obtenerse un espacio libre interior consolidado, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

8.6.7. MEDICION DE ALTURA EN EDIFICACION AISLADA

La altura máxima de la edificación en metros deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural en dicho punto, hasta la línea de cornisa, o con las condiciones específicas que determinen las ordenanzas de su zona.

La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición se optará por la que suponga menor altura.

Si por las condiciones topográficas del terreno se optase por el establecimiento de cualquier ordenanza que permita la edificación escalonada, la altura aparente de la edificación -entendiendo por tal la altura máxima de la proyección octogonal del edificio sobre el plano vertical- no puede ser, en ningún caso superior a 1,5 veces la altura máxima permitida por la Ordenanza correspondiente de la parcela. Debiéndose, además en estos casos, aumentarse el retranqueo respecto a linderos o la separación entre bloques edificatorios, aún dentro de una misma parcela, hasta una longitud igual al doble de la altura aparente.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 138

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el día 14 NOV. 1989 por el SECRETARIO



8.6.8. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

Con independencia de la posibilidad de construir áticos o torreones, y otras circunstancias específicas particularizadas en las Normas de cada sistema regulador, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura.

- a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 45º trazado desde el borde del alero.
- b) Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45º trazado desde los bordes de forjado de fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre la máxima permitida. Además hay depósitos e instalaciones que no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
- d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.

8.6.9. ALTURA MAXIMA

La altura que las presentes Normas establecen para la edificación tienen el carácter máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, excepción hecha de los siguientes supuestos:

- a) En aquellas áreas en que así lo determine el planeamiento que desarrolle el Plan General.
- b) Cuando constituya infracción grave de la normativa de lienzos medianeros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

NORMAS URBANISTICAS 139

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **11 4 NOV 1989** EL SECRETARIO



8.6.10. ALTURA MINIMA

Excepción hecha de las salvedades que figuran en el apartado anterior la altura mínima de edificación será de una planta menos de la que señalara la ordenanza de la zona, con respecto a la altura en número de plantas, y de 2,80 metros de menos en los referente a la altura de cornisa.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

8.6.11. SOTANO

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un 50% de la superficie construída, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,40 metros, ni la altura de piso inferior a 2,65 metros.

8.6.12. SEMISOTANO

En planta semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construída, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la referencia de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 metros de la rasante de la acera, o de la cota de nivelación de planta baja.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,40 metros para la altura libre y 2,65 para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de dos; ni la cara superior del forjado del sótano más profundo distará más de 5,00 metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de cada sistema regulador.



8.6.13. PLANTA BAJA

Planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie es coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura de pisos mínima de plantas bajas viene determinada en las normas propias de cada sistema regulador.

Cuando, en consideración del uso, sea de aplicación una normativa de nivel estatal, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

8.6.14. PLANTA DE PISO



Es aquella cuyo plano de ~~solo~~ ^{solo} ~~es~~ ^{es} situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones del correspondiente sistema regulador.

8.6.15. EDIFICACION ABIERTA Y CERRADA

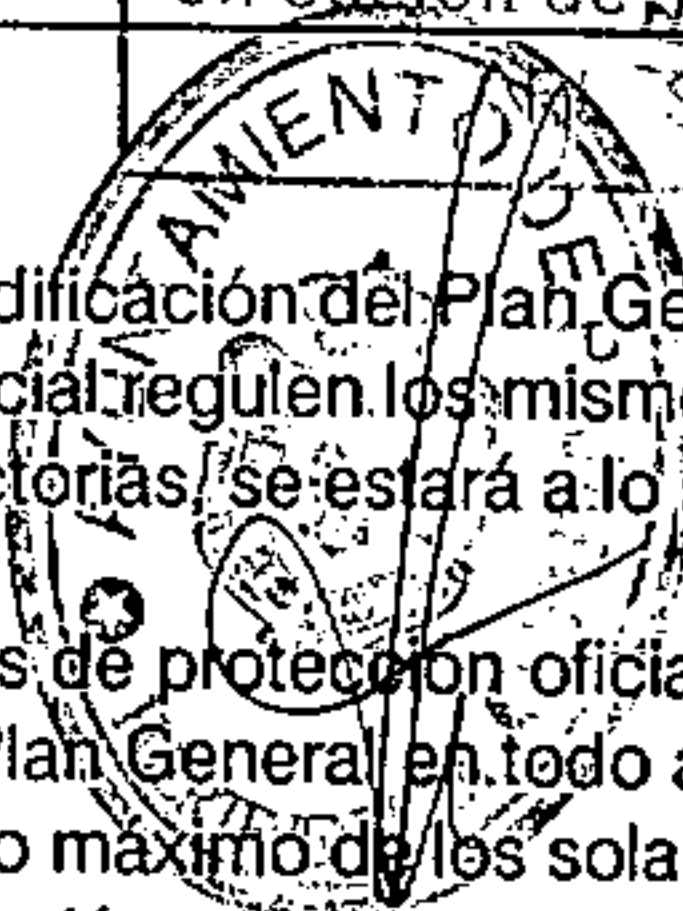
Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a una calle, conformando manzanas de frentes edificados continuos, y en la cual los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores, bien sean de manzanas, de parcela o interiores.

Es edificación abierta, la que por ser aislada o pareada, presenta luces sólo a fachadas exteriores a espacios libre públicos o privados.

8.6.16. VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

1. Las viviendas de Protección Oficial deberán cumplir simultáneamente las Normas de Edificación del Plan General y las de su reglamentación específica, en cuanto sean entre sí complementarias.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1999



2. En el caso de que las Normas de Edificación del Plan General y los Reglamentos de Viviendas de Protección Oficial regulen los mismos aspectos y de ellos se derivaran condiciones contradictorias, se estará a lo siguiente:

2.1. En cualquier caso las viviendas de protección oficial deberán acogerse a las Normas de Edificación del Plan General en todo aquello referente a los parámetros de aprovechamiento máximo de los solares, así como las condiciones de posición y de ocupación.

2.2. Las condiciones de forma, así como las higiénicas y estéticas, podrán variarse (salvo la cota de referencia de la planta baja) para adecuarse a la reglamentación de viviendas de protección oficial, en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación sea aislada para las de promoción pública y privada.
- b) Cuando la edificación sea entre medianeras y exista un tratamiento compositivo de la fachada y medianerías satisfactorio a juicio de la Comisión Municipal pertinente.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS

8.7.1. HABITACION EXTERIOR

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones específicas de la norma de la ordenanza que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.
- e) Cumplir las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación, correspondiente a cada uso.

8.7.2. HABITACION INTERIOR

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones arriba indicadas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Argeta Sánchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 142

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

8.7.3. PIEZA HABITABLE

Es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

8.7.4. PIEZA NO VIVIDERA



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

8.7.5. LOCAL INTERIOR. LOCAL EXTERIOR

Local interior es aquel en que alguna de sus piezas habitables es interior.

Local exterior es aquél que tiene exteriores todas sus piezas habitables.

8.7.6. VENTILACION

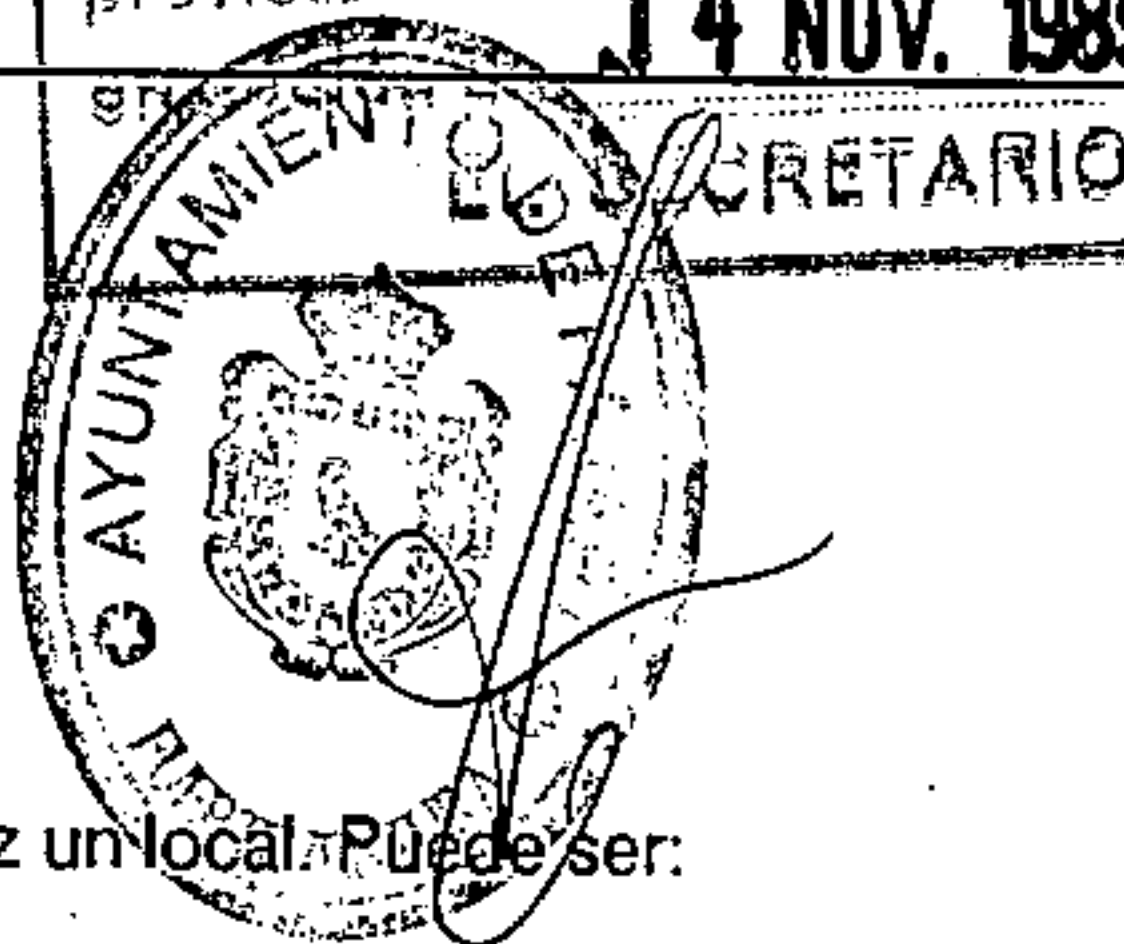
Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendolo penetrar desde el exterior.

Puede ser:

- a) Directa: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
- b) Indirecta: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora.

El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
14 NOV. 1989



8.7.7. ILUMINACION

Es la acción de proveer de luz un local. Puede ser:

- a) Natural: Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Artificial: Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbrado eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cms. del suelo.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE PATIOS

8.7.8. PATIOS DE MANZANA

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su media entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

La dimensión de patios de manzana será la definida en la ordenanza correspondiente, o en los Planes que, en desarrollo del Plan General, actúen con soluciones de edificación formando manzanas.

8.7.9. PATIOS DE PARCELA

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor de retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de las ordenanzas que los permiten.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

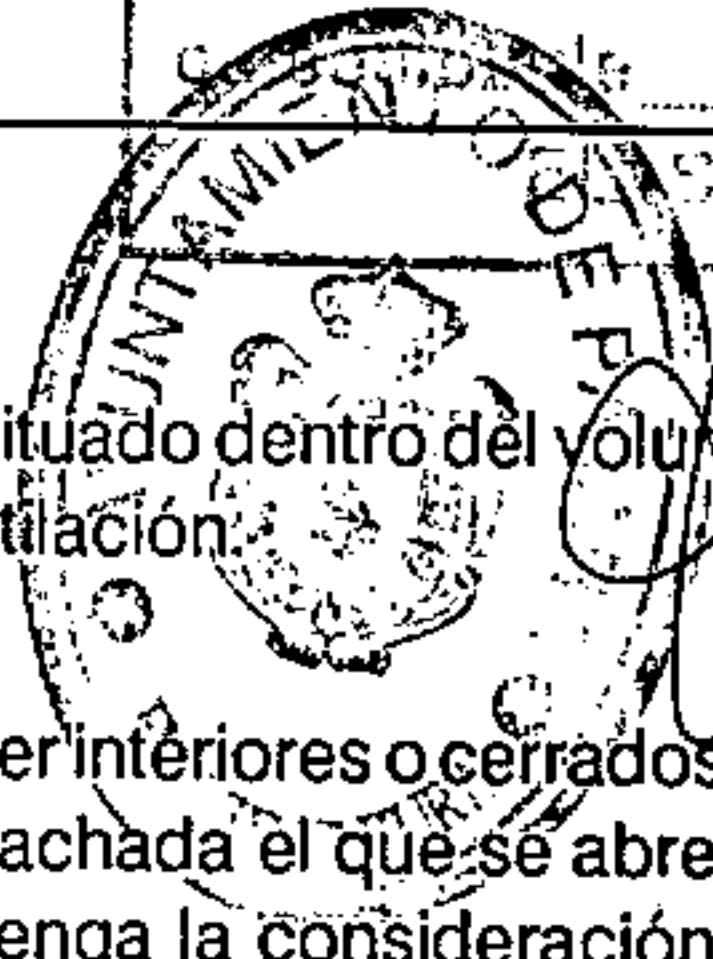
8.7.10. PATIOS DE LUCES



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de

14 NOV. 1989



Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior deberá cumplir las condiciones del artículo 4.2.1.1. e). Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de las diferentes ordenanzas, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

8.7.11. PATIO INGLES

Es el patio situado en contacto con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,00 metros.

8.7.12. PATIO TECNICO

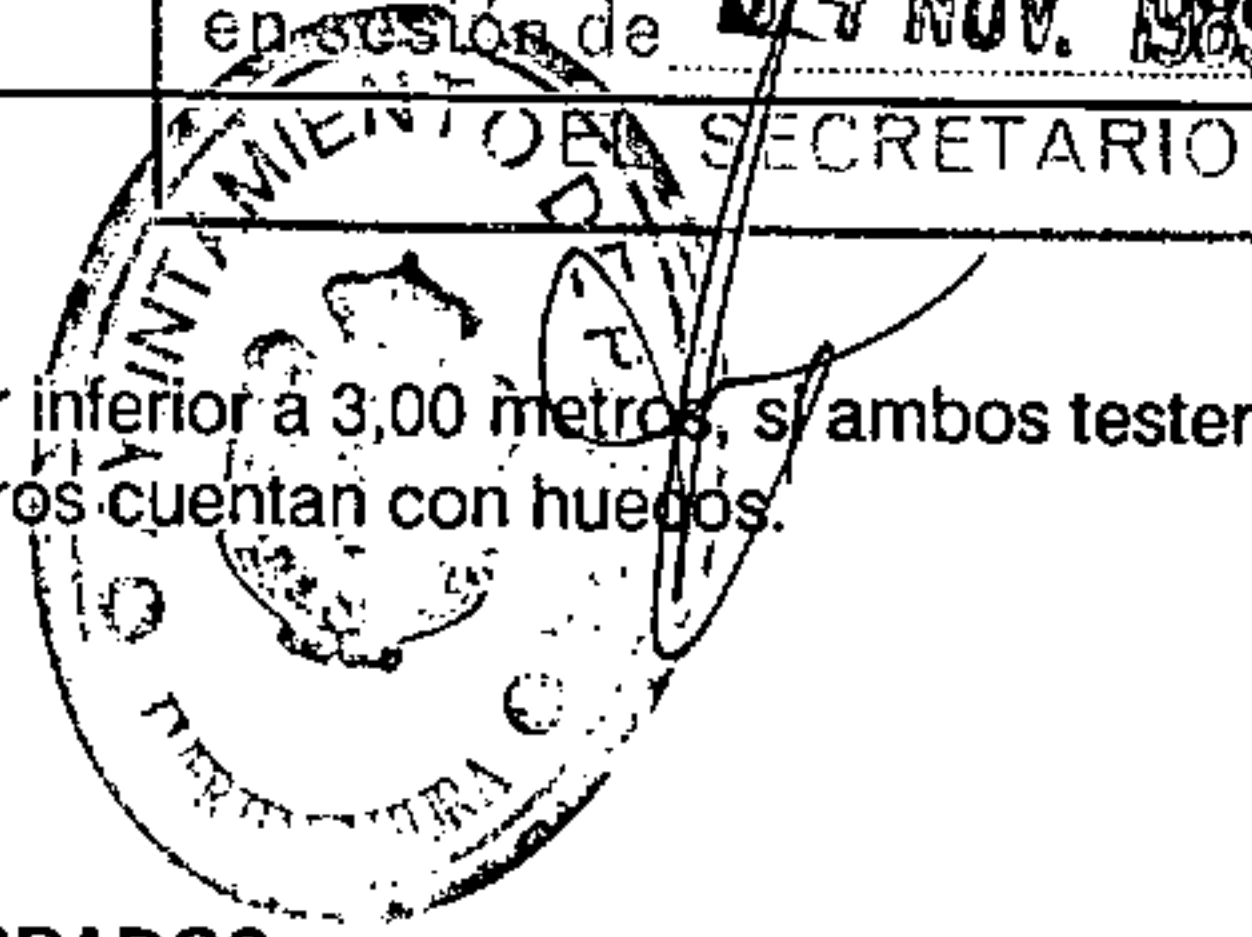
En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homólogo de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 metros que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

8.7.13. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Se considerarán patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo "P" su profundidad medida desde el plano de fachada y "F" la longitud del frente que abre a la misma, sea $P \geq F/1,5$ expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 metros si los testeros cuentan con huecos.

8.7.14. DIMENSIONES DE LOS PATIOS CERRADOS

1. Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados es función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos se detallan en el cuadro adjunto:

DIMENSIONES ENTRE PARAMENTOS

Dormitorios, piezas de

estancia y trabajo 1/3 H. mínimo 3 x 3 m.

Cocinas y tendederos 1/4 H. mínimo 3 x 3 m.

Escaleras 1/6 H. mínimo 2 x 2 m.

H = la altura de la coronación del patio.

2. La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.
3. En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.
4. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.
5. Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
6. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
7. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.
8. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cerrres de cualquier tipo, entre los mismos y el elemento de protección,

El presente documento es definitivo por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COIMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 146

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**
SECRETARIO



que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

8.7.15. PATIOS MANCOMUNADOS

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La construcción de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas; nunca mediante muros de fábrica.

8.7.16. CONSTRUCCIONES DE PATIOS

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas de la ordenanza que los afecte.

Los Planes Parciales o Especiales que ordenen la edificación por manzanas, podrán incluir en su diseño la localización de edificios destinados a usos dotacionales en el interior de patios de manzana.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

SECCION 3ª: DOTACION DE SERVICIOS

8.7.17. DOTACION DE AGUA



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

La dotación mínima por vivienda en el uso residencial será de 150 litros por habitante y día, con reserva para 3 días. Se considerará un mínimo de 4 habitantes por vivienda de 3 dormitorios.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de suministro.

8.7.18. DESAGÜES PLUVIALES

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

8.7.19. EVACUACIONES DE AGUAS RESIDUALES

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- Su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño, del M.O.P.U.

En el suelo no urbanizable donde no exista red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:

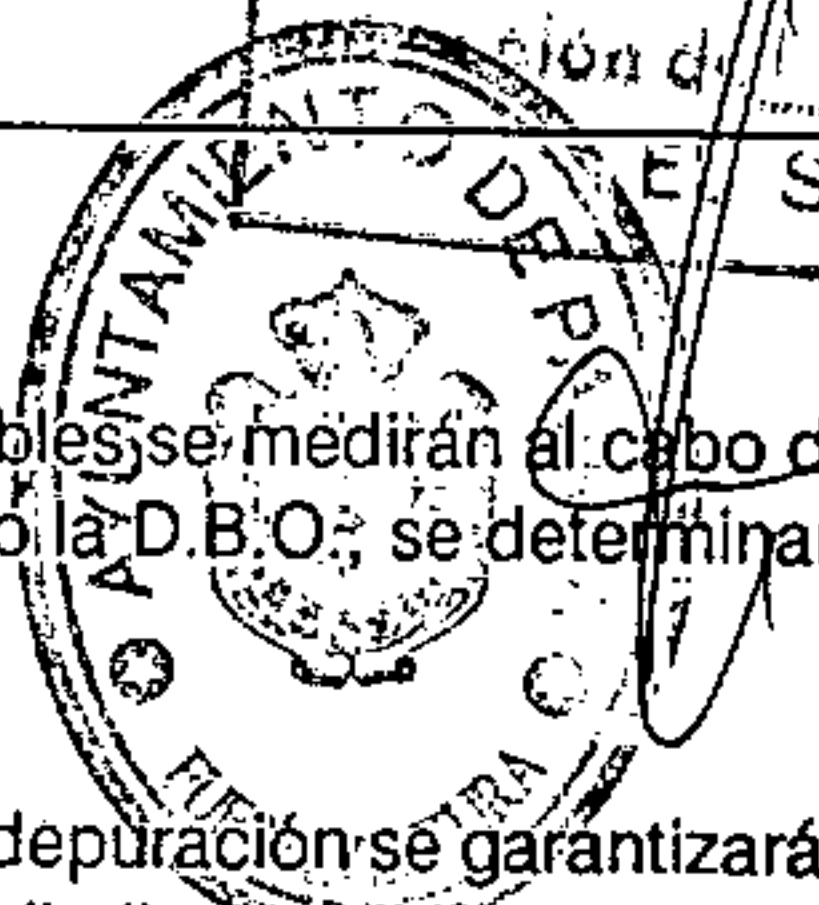
- Materiales decantables: 0,3 ml/l
- KMno 4: 100 mg/l
- DBO5: 25 mg/l

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento de
Las Palmas de Gran Canaria el día
14 NOV. 1999
SECRETARIO



Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O₅, se determinará en el agua que sobrenada.

En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

8.7.20. EVACUACION DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de 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 perjuicio a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

8.7.21. EVACUACION DE BASURAS

Todos los edificios contarán con un local para los cubos de basura.

Las instalaciones de evacuación de basuras se definirá por:

- Su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño y en la de almacenamiento del servicio de recogida.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Handwritten signature]
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV, 1989**
EL SECRETARIO

Complementariamente registrar las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Resechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en caso muy especiales y plenamente justificados, previo informe del Servicio Municipal correspondiente, y con autorización por parte de la Alcaldía.

8.7.22. INSTALACIONES LIGADAS CON LA ENERGIA

- a) Instalaciones de electricidad: Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

- b) Instalaciones de puesta a tierra: En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan las Normas Técnicas de Diseño del M.O.P.U.
- c) Instalaciones de combustibles líquidos: Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre contaminación atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.
- d) Cuartos de calderas y contadores: Cumplirán las Normas Técnicas de Diseño que afecten al tipo de instalación de que se trate, así como las Leyes, Decretos, Instrucciones y Normas de ámbito estatal.
- e) Instalaciones de energía solar: Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficiente para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrán en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura.

8.7.23. SERVICIOS TELEFONICOS

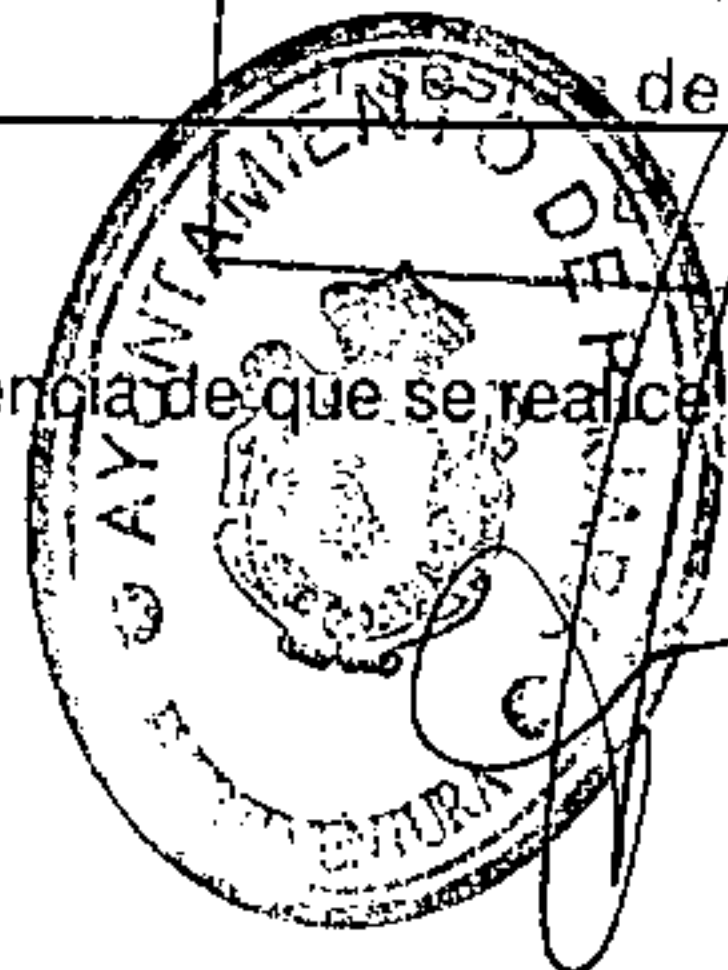
Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de **14 NOV. 1989**
SECRETARIO



nicas subterráneas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

8.7.24. SERVICIOS POSTALES

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

8.7.25. INSTALACION DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Salvo el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

En el uso residencial, se entiende entran en la definición de local no vividero los vestíbulos, pasillo y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario, así como los aseos y cuartos de baño.

8.7.26. INSTALACIONES DE AGUA CALIENTE

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su Norma Técnica de Diseño.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretarí de la COFINAC
Angele Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



8.7.27. ANTENAS DE TV Y RADIO

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas adscritas a un uso distinto, 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 TV y FM.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

8.7.28. APARATOS ELEVADORES

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montaplatos, montacargas y escaleras mecánicas.

- a) Ascensores: Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen sea requisito la instalación de ascensor sea cual sea la altura del edificio, es exigible la instalación de ascensor:
1. En los edificios de viviendas colectivas, cuando la cota del forjado de la última planta, se encuentre a más de 11 metros sobre la cota de referencia de la planta baja.
 2. En los edificios de cualquier uso, cuando se dé la circunstancia citada en el punto anterior.
 3. En grandes superficies comerciales, cuando la cota de la última planta se sitúa a más de 7 metros de la cota de referencia de planta baja.
- b) Montacoches. Podrán instalarse aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. La dotación de montacoches será de uno cada veinte plazas o fracción, el espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 x 7 metros.
- c) Montacargas. Se instalarán, cumpliendo la normativa vigente, en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento de uso y la edificación.
- d) Montaplatos. Será obligatorio la instalación en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público, se encuentren en distintas plantas.
- e) Escaleras mecánicas. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción, especificadas en la Norma Técnica correspondiente.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1999

SECRETARIO



8.7.29. DOTACION DE APARCAMIENTOS

Los usos en el suelo urbanizable, programado o no, deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios que no podrá ser inferior a:

- 1 plaza de aparcamiento cada 8 camas en vivienda colectiva y alojamiento hotelero.
- 1 plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar.
- 1 plaza por cada 100 m2 de superficie edificada adscrito a uso distinto de los anteriores.
- En edificios industriales, el mayor valor de los resultantes de aplicar 1 plaza por cada 100 m2 de superficie edificada o 1 plaza por cada 10 puestos de trabajo.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela
- b) En el interior de la edificación
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios, azoteas o espacios libres privados.
- d) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, 13 de septiembre de 2007

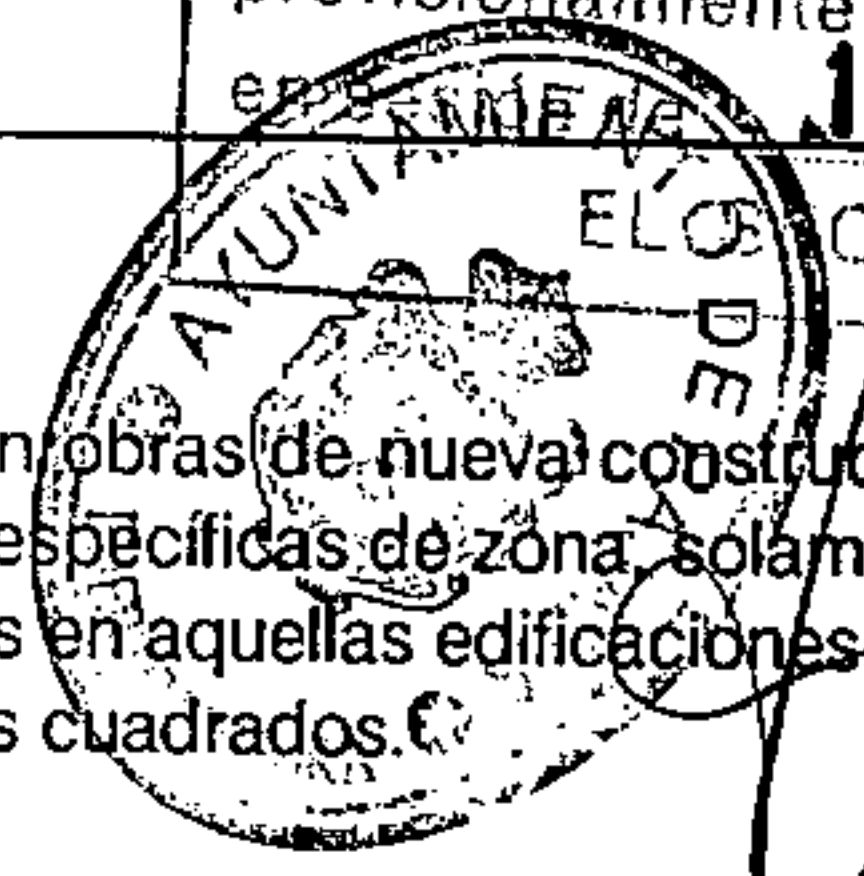
La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamientos, de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamientos deberán constar en las Escrituras de Compraventa de locales y en los Contratos de Alquiler.

En los casos c) y d) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.

Los locales comerciales, industriales dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de aparcamientos, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismos de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en **14 NOV. 1989**



En el suelo consolidado y en obras de nueva construcción o reposición, sin perjuicio de las ordenanzas específicas de zona, solamente será obligatoria la dotación de aparcamientos en aquellas edificaciones cuya superficie en planta sea superior a 600 metros cuadrados.

Se entiende por plaza mínima de aparcamiento:

- Un espacio de 2,40 x 5,00 metros cuando se destinen a vehículos automóviles.
- Un espacio de 2,70 x 6,50 metros, cuando se destine a vehículos industriales semipesados.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **16 NOV. 1999**
EL SECRETARIO



CAPITULO 8.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

8.8.1. ELEMENTOS DE CIRCULACION INTERIOR

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas de edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y comedores.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 2,00 x 2,00 en caso de edificios de uso público.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1,20 x 1,20 en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Las galerías y distribuciones que den acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior a 1,50 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

8.8.2. PORTALES Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS

El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2,50 m2. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Arce
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989
SECRETARIO

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y como mínimo contarán con una zona horizontal de espera de 5 metros de longitud por 3,00 metros de anchura. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.

8.8.3. ESCALERAS

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros; ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escaleras de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre él. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras serán en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo de rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará a 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,70 m².

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de la menos 0,50 m².

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 156

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 4 de NOVIEMBRE de 1989

EL SECRETARIO

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de huella será igual o inferior a 19 cms y el ancho de huella, mayor o igual a 25 cms

8.8.4. RAMPAS

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, cuya pendiente no rebasará un 10%. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de estas rampas será de 0,50 metros.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa. El ancho mínimo será de 3,00 metros con el sobreaño necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6,00 metros.

8.8.5. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todos los edificios de utilización pública será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

8.8.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, y la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 157

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1999**

8.8.7. BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura, como mínimo, para alturas de caída de 25 metros y de 1,10 metros para alturas de caída de 25 metros.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms. ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, a los petos se les aplicará la misma norma.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 90 cms; y si están provistas de barrotes verticales, la distancia libre entre caras interiores de los mismos, no superará los 12 cms.

CAPITULO 9.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

8.9.1. AISLAMIENTO TERMICO

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones de la NBE-CT-79.

8.9.2. AISLAMIENTO ACUSTICO

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación con independencia de térmica, previstas en las disposiciones y normas antes establecidas en función del uso, no podrá exceder de 45 db (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones previstos en la NBE-CA-82.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 158

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV. 1989
SECRETARIO

8.9.3. BARRERAS ANTIHUMEDAD

Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores serán estancas y tendrán una permeabilidad al aire inferior a 50 m³/h/m².

CAPITULO 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS

8.10.1. CONDICIONES GENERALES

1. El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto cualquier actuación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva o antiestética para la imagen y función de la ciudad. En el caso de condicionamiento de la licencia, la condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de ubiertas, de ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

2. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y la extinción de las licencias de obras, caso de que existieran. En este sentido serán objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interes.
3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano y paisajístico en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.
4. En los sectores de nueva Ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales Especiales o Estudios de Detalle, tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerar, las siluetas características, así como los elementos importantes o cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos.
 - a) Creación de una estructura morfológica fundamental comprensiva de aquellos hitos urbanos que puedan tener el valor de elementos de la estructura, ya sean espacios abiertos públicos (áreas verdes, plazas, calles) como de edificios públicos dominantes, de los cuales se deberá hacer una o varias

Propuestas tipológicas.
Dijese en el presente que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

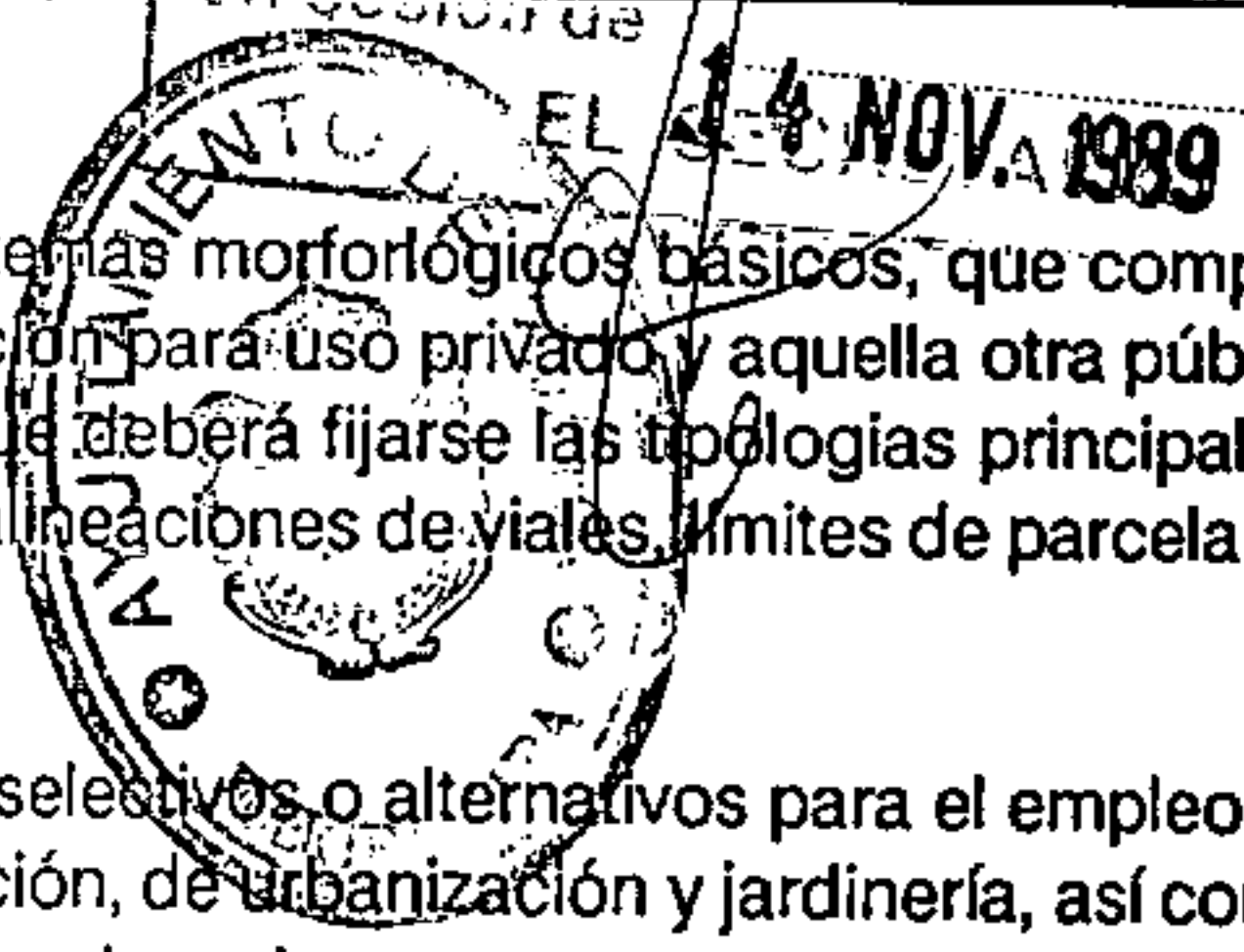


La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Arriarán

NORMAS URBANISTICAS 159

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de



- b) Creación de uno o varios sistemas morfológicos básicos, que comprenda fundamentalmente la edificación para uso privado y aquella otra pública de menor importancia y de la que deberá fijarse las tipologías principales, así como las relaciones con las alineaciones de viales, límites de parcela, accesos, etc.
- c) Establecimientos de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de materiales de edificación, de urbanización y jardinería, así como las observaciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escalas de 1:500 á 1:2000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permita orientar el carácter del futuro desarrollo.

8.10.2. FACHADAS

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección se adecuará, la composición e la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.
6. Excepto en las áreas que, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto, cuentan con una regulación especial, la composición de fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este Capítulo de Normas.

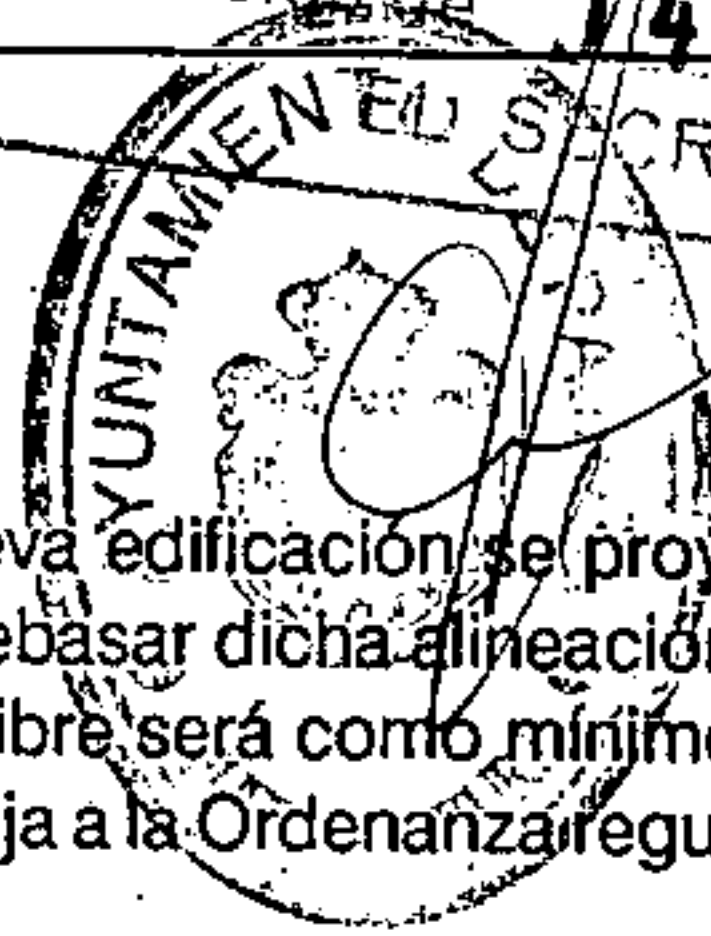
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sanchez Aleman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 160

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**



8.10.3. SOPORTALES

Si en una construcción de nueva edificación se proyectan soportales en alineación oficial de calle, no podrán rebasar dicha alineación con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será como mínimo de 2,50 metros; y su altura la correspondiente en planta baja a la Ordenanza regulador que lo afecte.

8.10.4. ENTREPISOS ABIERTOS

Las plantas intermedias abiertas, carentes de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de ningún tipo de cerramientos, no computarán a efectos de superficie edificable más que en sus espacios cerrados y provistos de uso.

Se computarán a efectos de medición de altura.

8.10.5. MEDIANERIAS

1. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas a los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
2. En nuevas construcciones si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de comun acuerdo con los propietarios del inmueble.
4. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general.
5. Cuando una obra de nueva edificación colindé con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 161

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

8.10.6. MATERIALES EN FACHADA

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticas de cada zona.

Queda expresamente prohibido la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

8.10.7. INSTALACIONES EN FACHADA

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran deberán no perjudicar la estética de la fachada, ni producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.

Los equipos de acondicionamiento, extracción o evacuación de humos en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

8.10.8. CORNISAS Y ALERO

En edificación aislada, el saliente de cornisas y aleros siempre que su proyección sobre el terreno recaiga enteramente dentro de la parcela privada, podrán llegar a 1,50 metros, medidos desde el paramento de fachada.

En edificación cerrada el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,80 metros, con independencia del ancho de la calle.

8.10.9. SALIENTES, CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES

1. No se admitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se permitan en estas Ordenanzas. En las zonas en que se establezcan retranqueos



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 162

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

2. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere.
3. No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos.
4. En edificación aislada, se admiten cuerpos volados cerrados, con saliente máximo de 1,20 m. siempre que su proyección recaiga enteramente dentro de los límites de la parcela privada; y que su altura libre inferior sobre la calle sea superior a la altura regulada para la planta baja.

Con las mismas condiciones se admiten terrazas voladas en fachada.

8.10.10. BALCONES Y MIRADORES ACRISTALADOS EN EDIFICACION CERRADA

1. El saliente máximo, contado a partir del paramento de fachada correspondiente a la alineación exterior, será de 0,45 metros para los balcones y de 0,75 metros para los miradores acristalados.
2. La suma de la longitud en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la línea de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior de 0,60 metros.

8.10.11. MARQUESINAS

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

1. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio, en obras de nueva planta.
2. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá el ancho de la acera a menos de 0,60 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

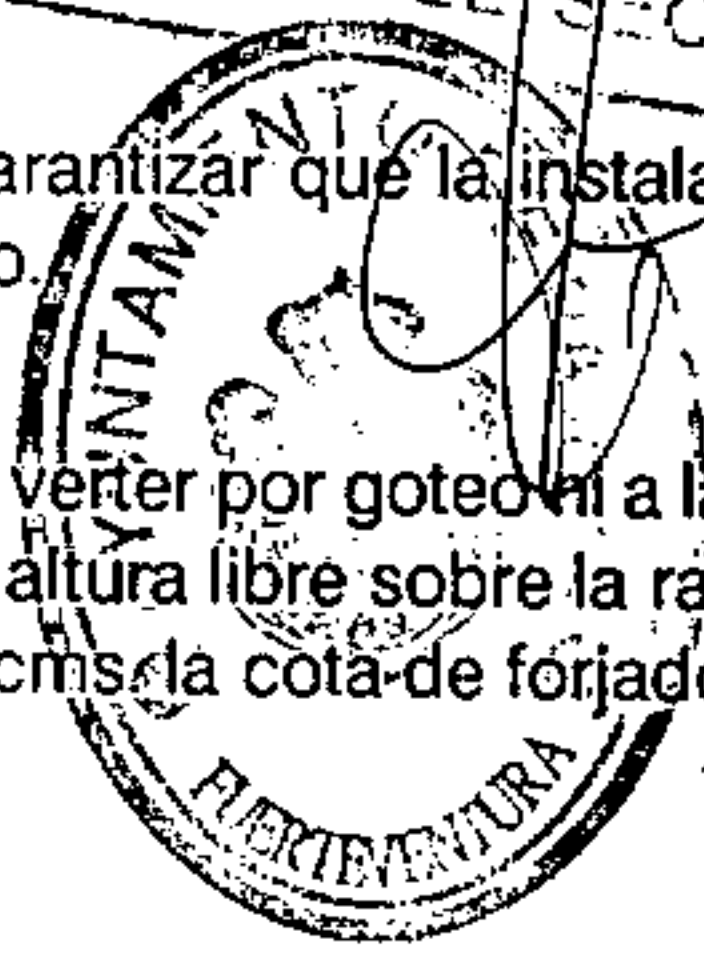


La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 163

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público.

Las marquesinas no podrán verter por goteo ni a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cms. la cota de forjado de suelo del primer piso.

8.10.12. PORTADAS, ESCAPARATÉS Y VITRINAS

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

8.10.13. TOLDOS

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos de 0,60 metros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los toldos fijos.

8.10.14. MUESTRAS

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será de 10 cms, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad el frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV 1999

SECRETARIO

- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, 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 con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 40 metros si lo tuviera enfrente.
- f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

8.10.15. BANDERINES

1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.
2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
3. En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 metros. En estas áreas también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.
4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

8.10.16. CERRAMIENTOS

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos por encima de 2,00 metros de altura, fabricados definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 165

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

dos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2. En caso de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.
3. Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas con vallas de altura inferior a 2,50 metros.
4. En edificación aislada, el cerramiento de parcelas podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.
5. En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías y espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.
6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

8.10.17. PROTECCION DE ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, público privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria, acargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales. Definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

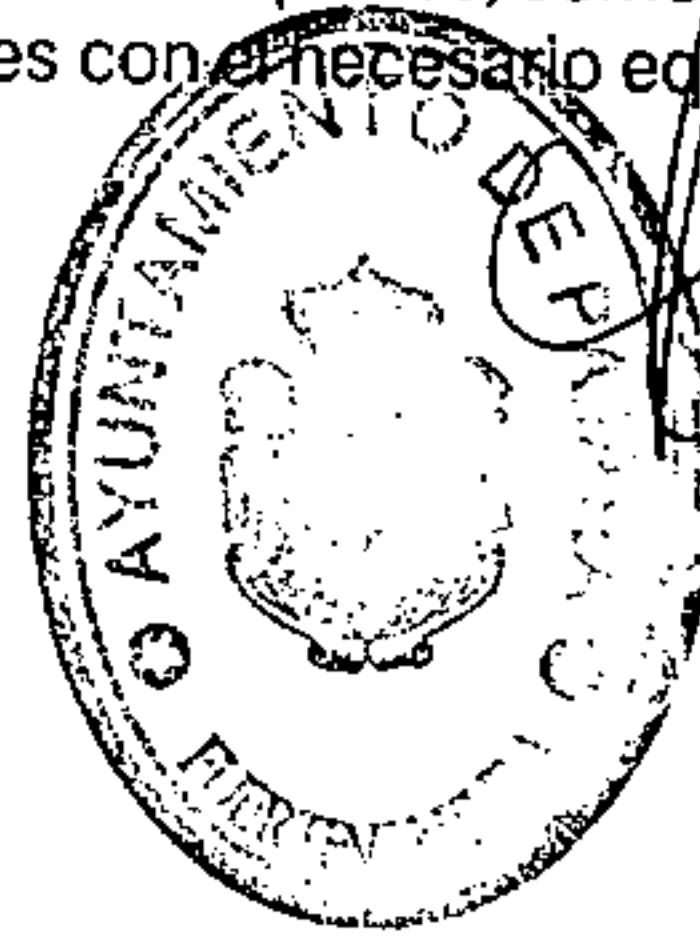
NORMAS URBANISTICAS 166

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **4 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

les en la localidad, evitando aquellas especies, como eucalipto, laurel de Indias, etc., que las haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

TITULO NOVENO

REGULACION GENERAL Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1. USOS DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones especificadas en el art. 12 de la Ley del Suelo el Plan establece para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En el suelo urbano los usos pormenorizados.
- b) En el suelo urbanizable programado los usos globales, distinguiendo, para el Programado, los usos complementarios que se consideren necesarios, y en el no Programado, los usos compatibles y los excluyentes.
- c) En el suelo no urbanizable los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

9.1.2. DESARROLLO DE LA REGULACION USOS DEL SUELO

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior y las ordenanzas específicas de zona, podrán regular de formas más restrictiva la implantación de usos en la totalidad, o en parte del suelo clasificado como urbano en el Plan General.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados en el Plan General siempre que sean compatibles con los determinados por éste.
3. Los Planes Parciales que se redactan para el desarrollo del suelo urbanizable programado, deberán igualmente desarrollar los usos globales señalados por el Plan General en usos pormenorizados.
4. En el suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística establecerá la proporción de los usos compatibles con el uso global y poste-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



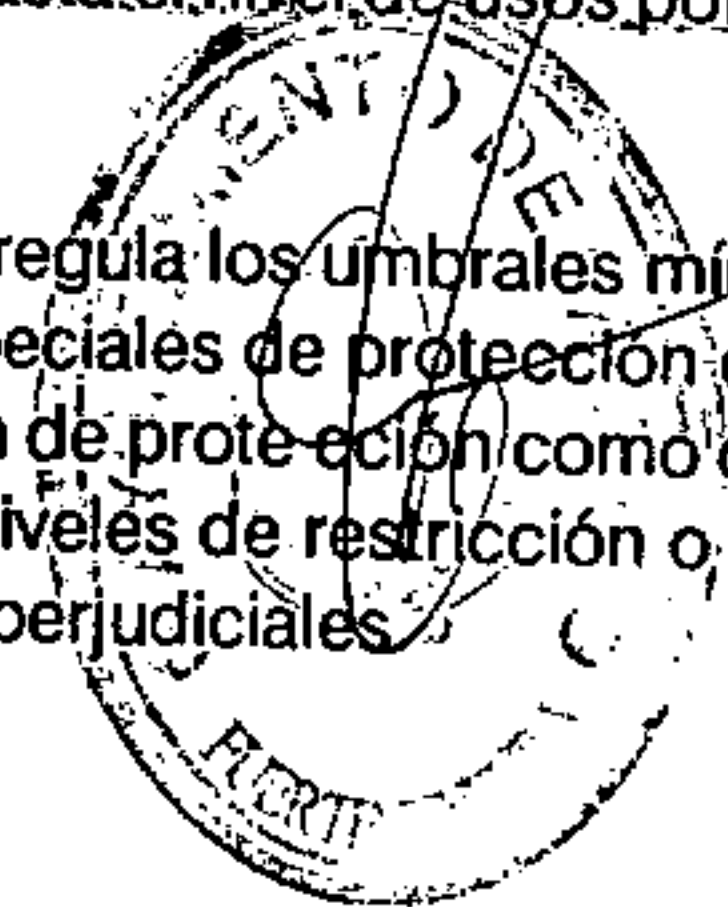
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 168

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

riormente el Plan Parcial los desarrollará hasta el nivel de usos pormenorizados de acuerdo con el apartado anterior.

5. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los umbrales mínimos de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de protección que se redacten en desarrollo del Plan General, ya sean de protección como de mejora del medio rural, podrán establecer mayores niveles de restricción o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.



9.1.3. USOS GLOBALES

Son los asignados por el Plan a los distintos sectores de suelo urbanizable y que hacen referencia solamente a criterios de diversificación de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

9.1.4. USOS PORMENORIZADOS

Son los asignados por el Plan al suelo urbano y que combinan criterios de naturaleza de la actividad, con criterios de intensidad, tamaño, localización, tipología clasificatoria y otros.

9.1.5. CLASES DE USOS GLOBALES

A los efectos de su asignación en el presente Plan, se distinguen los siguientes usos globales:

1. Residencial
2. Industrial
3. Comercial
4. Terciario
5. Equipamiento
6. Infraestructuras y servicios públicos
7. Espacios libres
8. Transportes
9. Rústico

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

9.1.6. DEFINICION DE USOS GLOBALES

1. **Uso residencial:** Es aquél uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento, ya sea familiar, individual o comunitario, y ya sea permanente, temporal o turístico. Engloba tanto la vivienda en todas sus formas, como las residencias comunitarias y la hostelería.
2. **Uso industrial:** Es aquél uso del espacio que corresponde a las actividades productivas de transformación total o parcial de materias primas u otros productos elaborados, así como su depósito o almacenaje.
3. **Uso comercial:** Es el uso ligado a las actividades del intercambio general de mercancías y bienes.
4. **Uso terciario:** Es el uso que corresponde a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como los servicios privados ligados a actividades productivas. En ningún caso el alojamiento turístico podrá incluirse en este uso.
5. **Uso de equipamiento:** Es aquél uso correspondiente a todas las diferentes actividades, bien sean de carácter público, privado o colectivo, que complementan el uso residencial y personal sin estar ligadas directamente al sistema productivo.
6. **Uso de infraestructuras y servicios públicos:** Es el uso que corresponde a los suelos destinados a albergar las sedes de servicio precisas para proporcionar el necesario abastecimiento de agua, energía, evacuación de residuos, y toda clase de servicios que la Administración presta a los ciudadanos, bien directamente o a través de intermediarios.
7. **Uso de espacios libres:** Es el uso que corresponde a los espacios libres y zonas verdes sin inclusión de las zonas deportivas.
8. **Uso de transporte:** Es el uso que corresponde a la red básica de comunicaciones del transporte de personas y mercancías, tanto públicas como privadas, y las edificaciones necesarias ligadas a ella.
9. **Uso rústico:** Es el que corresponde al suelo no urbanizable.

9.1.7. CLASES DE USOS PORMENORIZADOS

A los efectos de su asignación y localización en el presente Plan así como en los planes que lo desarrollen, cada uso global abarca los siguientes usos pormenorizados:

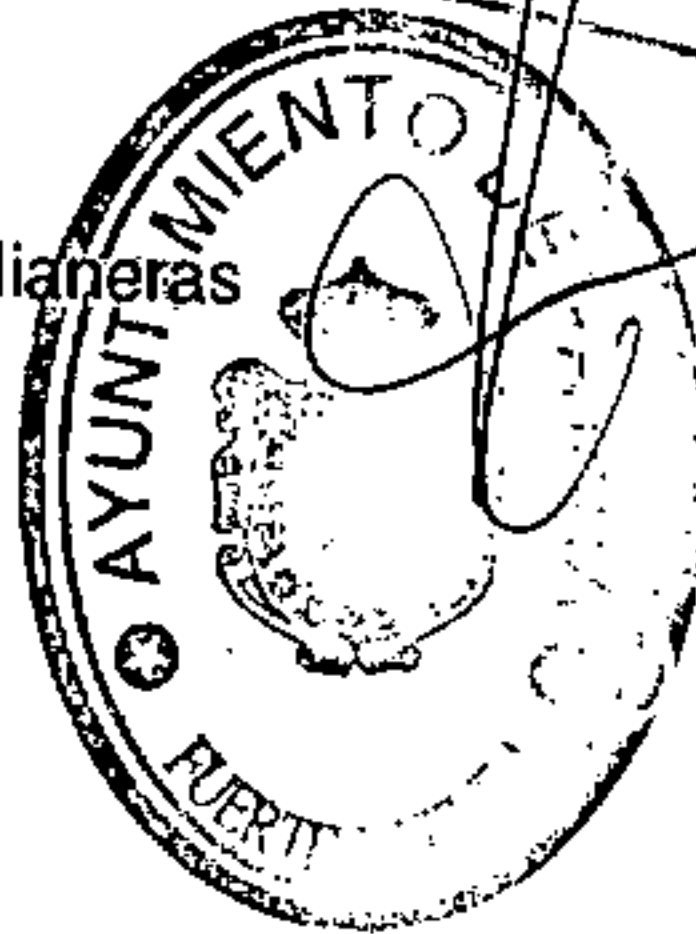
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 170

El presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



1. USO RESIDENCIAL:

- 1.1. Vivienda unifamiliar aislada
- 1.2. Vivienda unifamiliar entre medianeras
- 1.3. Vivienda colectiva
- 1.4. Alojamiento hotelero

2. USO INDUSTRIAL:

- 2.1. Industria
- 2.2. Almacenes
- 2.3. Talleres y artesanía

3. USO COMERCIAL:

- 3.1. Bajos comerciales
- 3.2. Edificios comerciales

4. USO TERCIARIO:

- 4.1. Bajos de oficinas
- 4.2. Edificios de oficinas

5. EQUIPAMIENTO:

- 5.1. Educativo
- 5.2. Sanitario
- 5.3. Deportivo
- 5.4. Asistencial
- 5.5. Cultural
- 5.6. Asociativo
- 5.7. Religioso

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

4 NOV. 1989



- 5.8. Espectáculos
- 5.9. Salas de Reunión
- 5.10. Centros Integrados

6. USOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS:

- 6.1. Infraestructuras eléctricas
- 6.2. Infraestructuras abastecimiento de agua
- 6.3. Saneamiento y Depuración
- 6.4. Instalaciones de telefonía, radio y TV
- 6.5. Evacuación residuos y basuras
- 6.6. Protección ciudadana
- 6.7. Servicios urbanos
- 6.8. Cementerios

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

7. USOS DE ESPACIOS LIBRES

- 7.1. Verde de protección
- 7.2. Jardín
- 7.3. Parque urbano
- 7.4. Parque urbano equipado

8. USOS DE TRANSPORTE:

- 8.1. Estación de transporte
- 8.2. Garajes
- 8.3. Estacionamientos
- 8.4. Gasolineras

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

9. RUSTICO

- 9.1. Agrícola
- 9.2. Extractivo
- 9.3. Campings



9.1.8. DEFINICION DE USOS PORMENORIZADOS

A los efectos del Plan y de su desarrollo posterior los usos pormenorizados se definen como sigue:

1. RESIDENCIAL

- 1.1. Vivienda unifamiliar aislada: Es la situada en parcela independiente y en tipología de edificio aislado.
- 1.2. Vivienda unifamiliar entre medianeras: Es la vivienda destinada a una sola familia agrupada horizontalmente con otras del mismo uso y que cuenta con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
- 1.3. Vivienda colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- 1.4. Alojamientos hoteleros: Pertenecen a esta clase los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, aparthoteles, hostales, hoteles, etc.

2. INDUSTRIAL

- 2.1. Industria: Es el uso correspondiente a las operaciones de transformación y asimismo incluye las operaciones de envasado, transporte y distribución.
- 2.2. Almacenes: Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, distribuidores u otros fabricantes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.
- 2.3. Talleres y artesanía: Es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar. Corresponde también a los locales en que se re-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

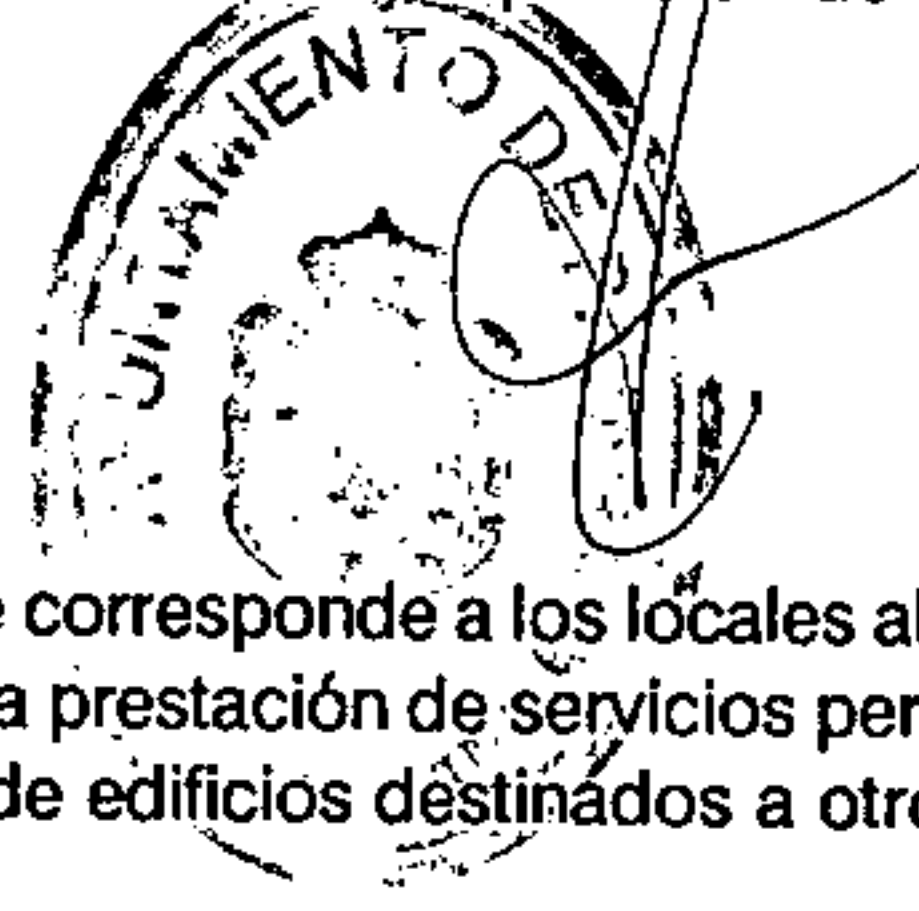
NORMAS URBANISTICAS 173

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

alizan actividades de revisión, conservación y reparación de maquinarias, herramientas y utensilios.



3. COMERCIAL

3.1. Bajos comerciales: Es el uso que corresponde a los locales abiertos al público destinados al comercio o a la prestación de servicios personales, que se localizan en las plantas bajas de edificios destinados a otros usos, fundamentalmente residenciales.

3.2. Edificios comerciales: Corresponde a las mismas actividades que el apartado anterior pero localizadas en un edificio exclusivo, sin mezcla con el uso residencial.

4. TERCARIO

4.1. Bajos de oficinas: Es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Seguros y los de carácter análogo, pertenecen a empresas públicas o privadas y los que se dedican a despachos profesionales, y se localizan en planta baja o primera de edificios de otro uso.

4.2. Edificios de oficinas: Corresponde al mismo uso cuando se extiende a la totalidad de un edificio o parte de él, si los usos restantes no son de vivienda.

5. EQUIPAMIENTO

5.1. Educativo: Incluye el conjunto de espacios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, tales como preescolar, guarderías, E.G.B., B.U.P., F.P., así como academias, Universidad, etc.

5.2. Sanitario: Es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos a los enfermos, incluso animales, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, casas de socorro, etc.

5.3. 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, ya sean públicos o privados.

5.4. Asistencial: Es el uso de los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

5.5. Cultural: Es el uso que corresponde a los espacios y locales donde se realizan actividades de conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, salas de exposiciones, etc.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

NORMAS URBANISTICAS 174



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**

EL AYUNTAMIENTO

5.6. Asociativo: Es el uso correspondiente a las actividades socioculturales o de relación de grupos o personas con diferentes fines, como centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

5.7. Religioso: Es el que corresponde a las actividades de culto religioso y las directamente ligadas a ellas, como templos, centros parroquiales, etc., de cualquier religión.

5.8. Espectáculos: Es el uso de los espacios donde se desarrollan actividades artísticas, culturales, de comunicación o artes expresivas, o de otra índole, ante un colectivo que asiste para presenciarlas, como circos, auditorios, teatros, cines, etc.

5.9. Salas de reunión: Es el uso de los espacios y locales destinados a la vida de relación no reglada, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, etc.

5.10. Centros integrados: Son aquellos centros mixtos que incluye actividades de equipamiento con el uso comercial.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS

6.1. Infraestructuras eléctricas: Son los usos de determinados espacios y locales donde se ubican subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.

6.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua: Son los usos que requieren espacios especializados para depósitos reguladores, estanques, pozos, cantoneras, etc.

6.3. Saneamiento y Depuración: Es el uso pormenorizado que se realiza en estaciones depuradoras y similares, emisarios, etc.

6.4. Instalaciones de telefonía, radio y TV: Que corresponde a las centrales y puntos de enlace de microondas, estaciones de recepción de satélites, de la CTNE, así como las instalaciones de antenas y emisoras de TV y radio.

6.5. Evacuación de residuos y basuras: Es el uso que se corresponde con los vertederos, basureros, etc.

6.6. Protección ciudadana: Es el uso que afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la defensa del estado, la preservación de orden público y la protección de los ciudadanos y los bienes, tales como bomberos, comisarías de policía, cuarteles de las fuerzas de seguridad, instalaciones militares, cárceles, etc.

6.7. Servicios urbanos: Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer necesidades de apoyo a los servicios públicos urbanos, como cocheras, mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, depósitos, etc.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 175

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
4 NOV 1989

6.8. Cementerios: Corresponde este uso a las actividades de enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales y a las actividades directamente ligadas, como capillas, depósitos, etc.

7. ESPACIOS LIBRES

7.1. 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.

7.2. Jardín: Es el uso del espacio destinado a plantación de árboles y jardinería, con el objeto de conformar áreas de recreo y juego para niños y adultos cuya superficie no sea menor a 1.000 m² y dentro de la cual puede inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro, como mínimo.

7.3. Parque urbano: Son espacios ajardinados de superficie superior a 0,5 hectáreas en los que se prohíben usos deportivos o grandes espectáculos.

7.4. Espacio libre equipado: Espacios libres de gran superficie (mínimo 5 has.) en los que se permiten concentraciones de equipamiento y servicios públicos que podrán ocupar un máximo de un 5% de su superficie, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m², destinando el resto a conservación del medio natural.

8. TRANSPORTES

8.1. Estación de transporte: Infraestructuras terminales de líneas regulares o discrecionales de transporte de mercancías y pasajeros y actividades directamente ligadas a ellas, como talleres de mantenimiento, depósitos, etc.

8.2. Garajes: Corresponde a los locales privados destinados a estancia permanente de vehículos automóviles. 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.

8.3. Estacionamientos: Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios, destinados a aparcamiento público de vehículos.

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

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 176

La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

9. RUSTICO

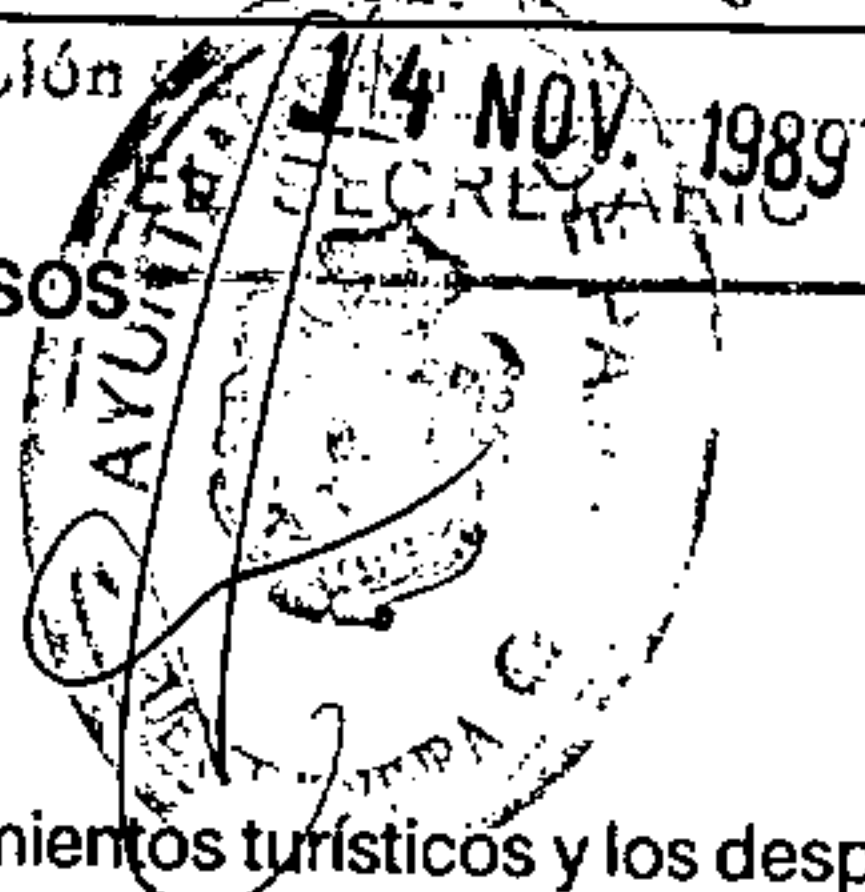
- 9.1. Agrícola: Es el uso tradicional de la tierra bajo un punto de vista productivo.
- 9.2. Extractivo: Comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de las minas o la extracción de áridos y toda clase de materiales minerales.
- 9.3. Campings: Son los terrenos destinados al alojamiento temporal de las personas en instalaciones desmontables, y que tienen un interés recreativo y turístico necesariamente ligado al suelo no urbanizable, compatible con los otros usos rústicos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Handwritten signature]
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión



CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCION 1ª.- CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA

9.2.1. USOS INCLUIDOS EN EL DE VIVIENDA

Se incluyen en este uso los alojamientos turísticos y los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.

9.2.2. VIVIENDA MINIMA

La vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

9.2.3. SUPERFICIE MINIMA DE VIVIENDA

No podrán existir viviendas cuya superficie útil sea menor de 30 m² en el caso de viviendas de 1 dormitorio; de 40 m² en viviendas de 2 dormitorios y 60 m² en las de 3 dormitorios. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de edificación, sin incluir las terrazas, balcones o tendederos, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 metros.

9.2.4. ALTURAS

Sin perjuicio de lo que se señala en cada ordenanza la altura libre de planta de vivienda será como mínimo 2,50 metros en todo el término municipal, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,20 metros.

9.2.5. ACCESIBILIDAD

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 x 1 metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 178

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99. 1/4 NOV. 1989 SECRETARÍA

9.2.6. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS

Las viviendas destinadas a alojamiento turístico se registrarán por su normativa específica. En cuanto a las viviendas permanentes no turísticas, las condiciones serán:

- Estancia: 12 m2. Lado libre mínimo: 2,70 metros
- En toda estancia se podrá inscribir un círculo de diámetro superior a 3,00 metros.
- Estancia-comedor: 14 m2. Lado libre mínimo, 2,70 metros
- Estancia-comedor-cocina: 20 m2. Lado libre mínimo, 2,70 metros
- Cocina: 6 m2. Lado libre mínimo, 1,60 metros, con distribución de muebles a una cara, y 2,30 metros, con bandas de trabajo en paños enfrentados.
- Cocina-comedor: 8 m2.
- Dormitorio conyugal: 10 m2, sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2,80 metros.
- Dormitorio doble: 8 m2, sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2,40 metros.
- Dormitorio sencillo: 6 m2, sin incluir superficie para armario ropero, con lado libre de dimensión mínima de 2 metros.
- Cuarto de aseo: 3 m2, y lado de dimensión mínima de 1,5 metros.
- Armario ropero empotrado: Nº de personas: 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Superficie útil m2: 1,5 1,9 2,3 2,7 3,1 3,5
- Pasillos: la anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,30, nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo de dimensión en planta de 0,40 x 1,60 metros.
- Vestíbulo: Superficie mínima 1,40 m2. Lado libre mínimo 1,10 metros.
- Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de, al menos, tres metros cuadrados, destinados a tender la ropa. Esta dependencia no se situará sobre la fachada que dé a la vía pública y si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida. Esta condición no será exigible si existe en el edificio un tendedero común, con más de 5 metros de desarrollo de cuerda por vivienda.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Handwritten signature]
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

9.2.7. CONDICIONES DE DISTRIBUCION

- a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia de doble puerta.
- b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

9.2.8. VIVIENDA EXTERIOR

Se define como vivienda exterior aquella en la que todas las habitaciones vivideras sean exteriores. Toda vivienda deberá ser exterior.

9.2.9. ILUMINACION

- a) Con el fin de asegurar una adecuada iluminación en las viviendas, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de baño.
- b) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan como persianas.

9.2.10. VENTILACION

- a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior de sobre la cubierta del edificio.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 180

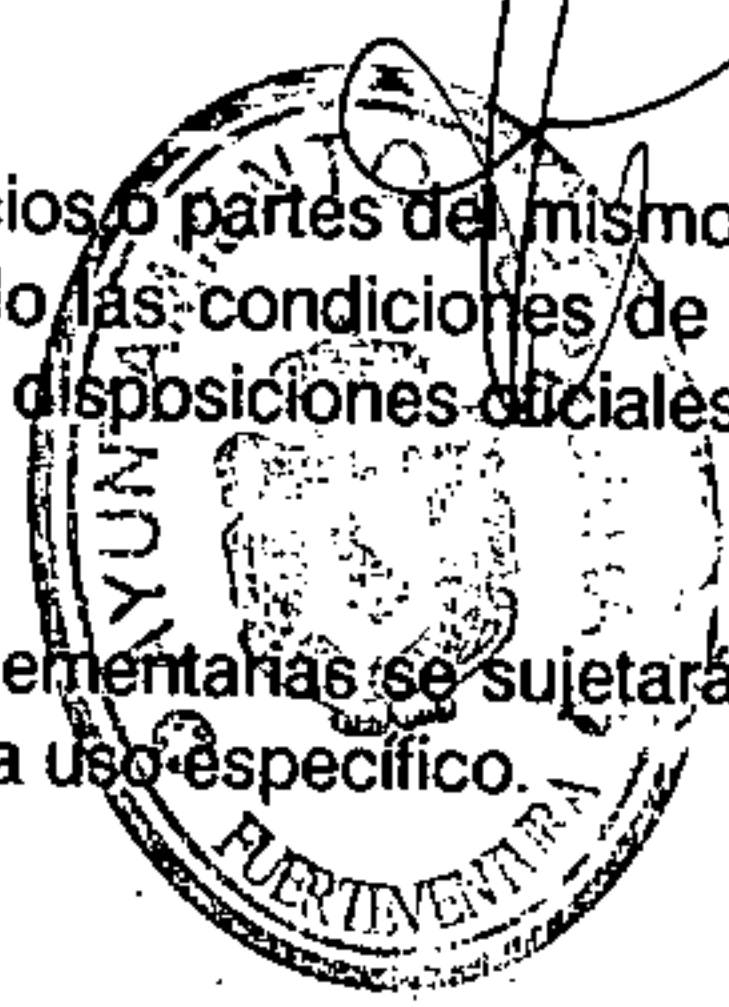
El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE USO HOTELERO

9.2.11. REGULACION

Comprende los edificios o partes del mismo de uso hotelero. Su regulación se hará aplicando las condiciones de vivienda familiar, completamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.



SECCION 3ª.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

9.2.12. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIA

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establezcan en estas normas.

9.2.13. ACTIVIDADES PERMITIDAS

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas.

9.2.14. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución que en cualquier caso deberán cumplir su propia normativa.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aproba-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

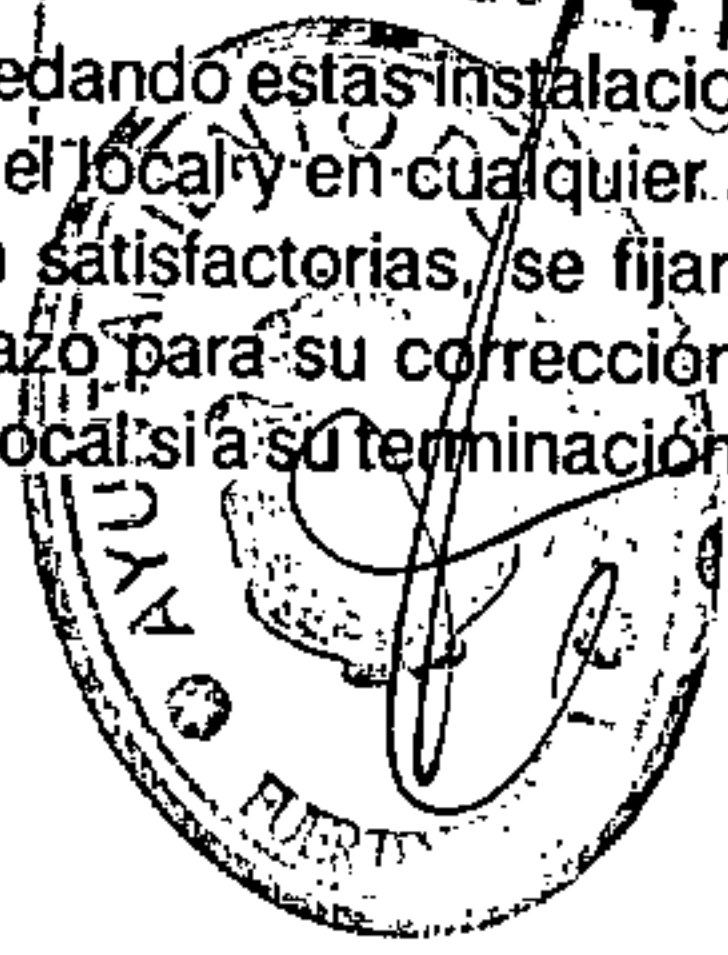
NORMAS URBANISTICAS 181



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV 1980**

dos por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.



9.2.15. ASEOS

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

9.2.16. ESCALERAS

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

9.2.17. CONSTRUCCION

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación (NBE-CA-81 y NBE-CPI-81) y no permitan que al exterior puedan llegar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

9.2.18. CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

1. Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.
2. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias, al uso básico de Talleres que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.
3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

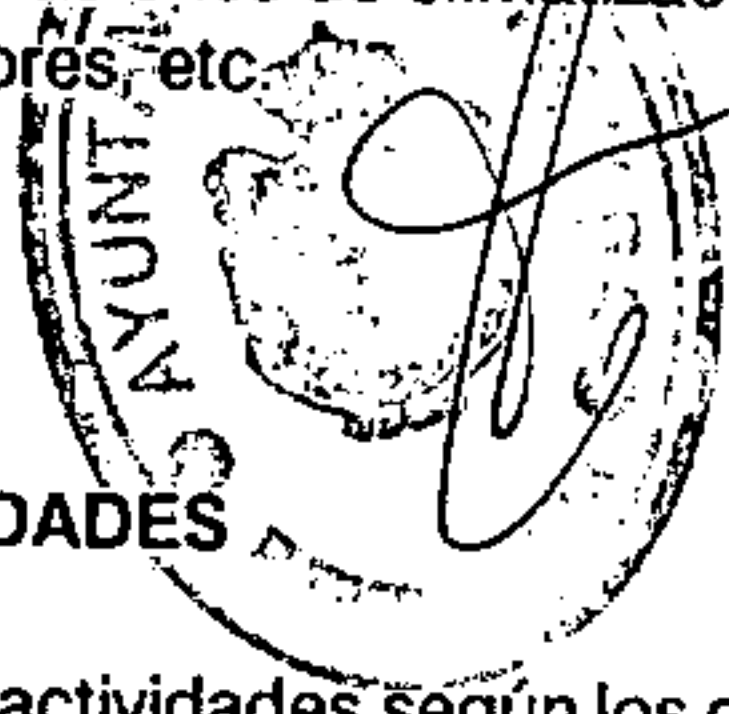
NORMAS URBANISTICAS 182



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en sesión de 14 NOV. 1989

bien correspondan a actividades del ramo automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.



9.2.19. CLASIFICACION DE ACTIVIDADES

1. Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propia del cambio tecnológico.
2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la ley confiere, podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenorizen los distintos parámetros ambientales.
3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, etc., se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.

9.2.20. CONTROL AMBIENTAL

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por el Plan General y además ordenanzas municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.
2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, reiduos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento ha sido aprobado

provisionalmente por el Ayuntamiento nº 14
en sesión **14 NOV. 1989**

- b) En los límites de la línea solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos; en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3.

- a) Posibilidades de fuego y explosión: Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen materias inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Industria a asentar en polígonos.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
- c) El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 ó en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria, en condiciones de industria parada o totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el Cuadro. En todo caso, entre las 22 horas y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dbA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiente sin los valores punta accidentales.
- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración (V) se medirá en Pals según la fórmula $DIN-10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cms. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en la industrias en polígonos industriales, 15 pals en la industria en núcleos industriales y 5 pals en la localizable junto a áreas residenciales.

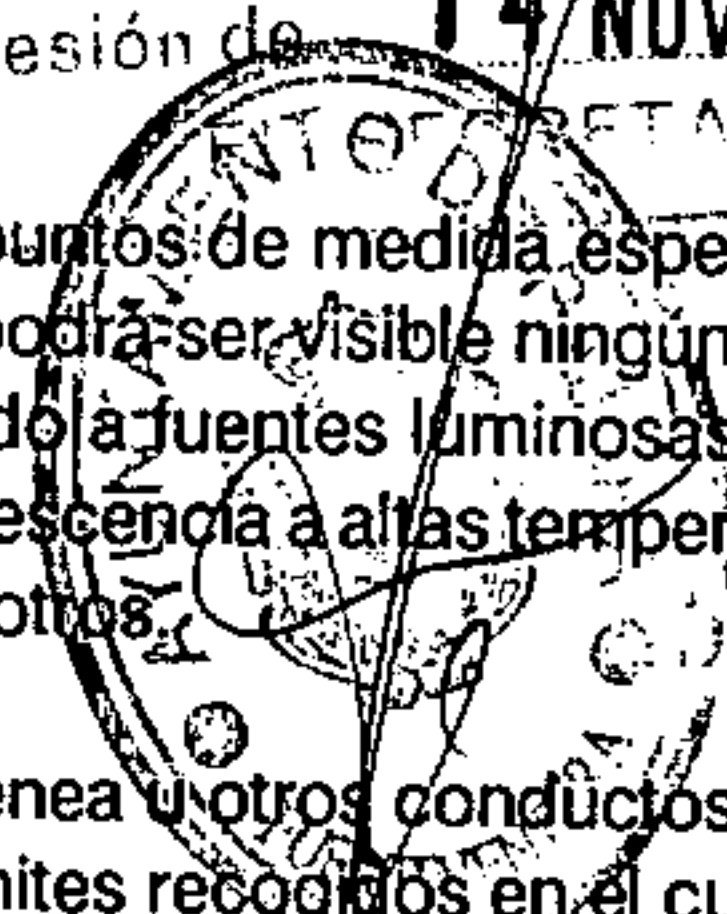
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 184

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1985



- e) Deslumbramientos: Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- f) La emisión de gases de la chimenea u otros conductos de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro expresado en los siguientes tres índices: índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en kgs/hora.

Por consiguiente las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvos y neblinas en el aire.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determinó la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972 y la Ordenes Ministeriales subsiguientes dictadas en desarrollo de la ley (Decreto 833/1975 y O.M. 10 de Agosto).

No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos, en el núcleo de la parcela colindante a aquella en que se produce la emisión.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedades o que causen suciedad.

9.2.21. VERTIDOS INDUSTRIALES

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

SECCION 4ª.- CONDICIONES DEL USO DE ALMACENAJE

9.2.22. NAVES O EDIFICIOS DE ALMACENAJE

Las naves de almacenaje tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

9.2.23. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.
2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la industria en medio rural.

9.2.24. CONDICIONES AMBIENTALES

Se regirán por lo regulado para usos industriales. Se declara para efectos de esta Ley que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

SECCION 5ª.- TALLERES Y ARTESANIA

9.2.25. DEFINICION

Como ya se ha adelantado corresponde a las actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

9.2.26. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES

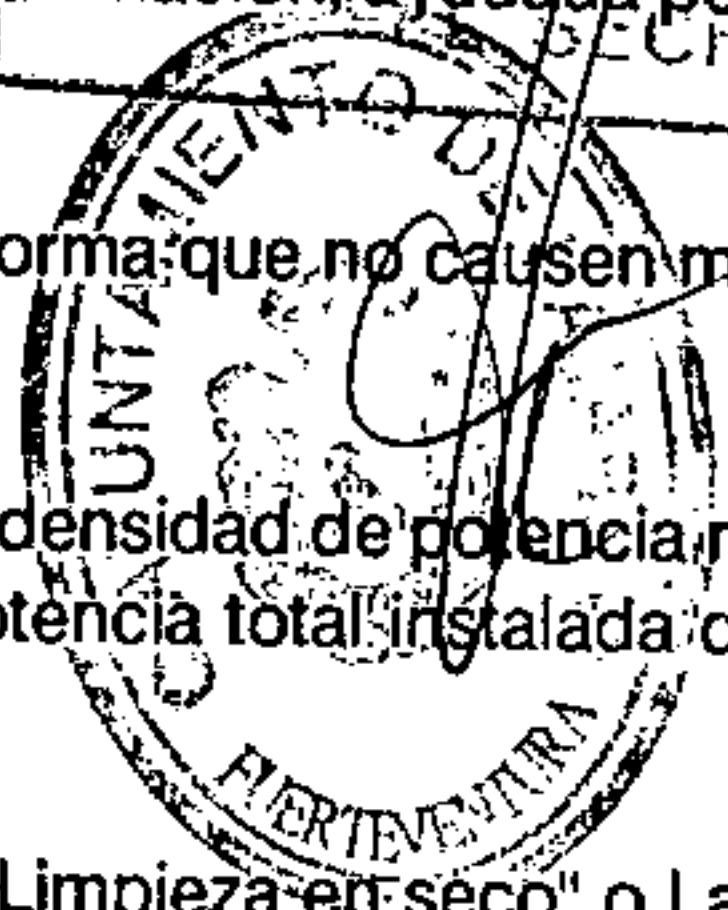
Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.



La Secretana de la COTMAC
Angeia Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1984**
SECRETARIO



3. Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.
4. El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
5. No se podrá sobrepasar una densidad de potencia mecánica en motores de 0,05 kw/m², ni una potencia total instalada de 10 kw de fuerza motriz.
6. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 kw condicionado a que ningún motor exceda de 3 cv.
7. Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.
8. Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos serán los siguientes:

Alimentación y tabaco:

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales o vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

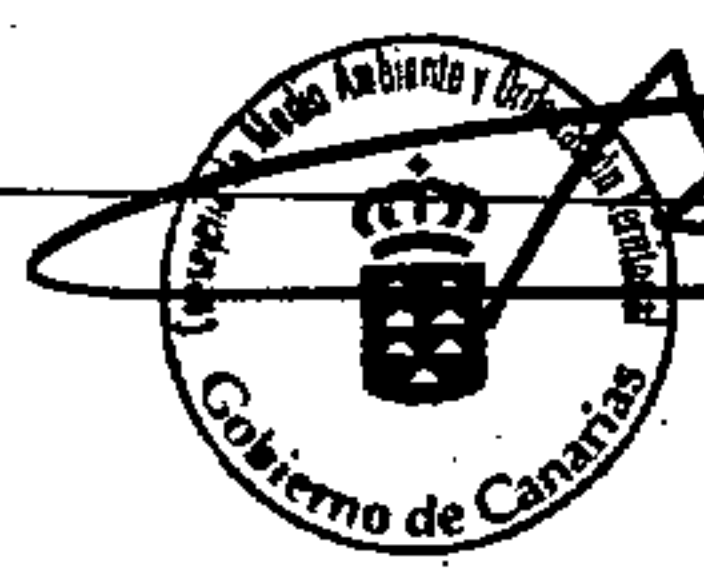
Textil y calzado:

5. Talleres de género de punto.
6. Talleres de cordaje, soga y cordel.
7. Talleres de calzado, exluido el calzado de goma.
8. Reparación de calzado.
9. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado) sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

Madera y corcho:

12. Talleres de muebles de madera

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989

EL SECRETARIO

13. Talleres de tapizado y decorado.
14. Talleres de muebles de mimbre y junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros detalles auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)
17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música
18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

Papel y Artes Gráficas:

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías.
21. Talleres de composición mecánica.
22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.)
23. Talleres de reproducción impresas: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafías (sin medios propios de estampación).
24. Talleres de encuadernación.
25. Estudios y laboratorios fotográficos.

Plásticos, cuerpos y caucho:

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.
28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

Construcción, vidrio y cerámica:

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

Metal:

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 188

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

32. Talleres de armería.
33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.
35. Reparación de vehículos utomóviles y bicicletas.
36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
37. Talleres de relojería.
38. Talleres de joyería y platería.
39. Talleres de instrumentos de música.
40. Talleres de juguetes y artículos de deportes; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

SECCION 6ª.- CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

9.2.27. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les correspondan que, a continuación de las generales, se establecen.
2. Son condiciones de carácter general:
 1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
 2. La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.
3. Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:
 - a) Hasta 100 m2, dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 m2 más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
 - b) En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

4. La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no viviendas.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

5. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-81.

6. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81, NBE-CA-81 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

7. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

9.2.28. DEFINICION

Apartado 2: Edificios de oficinas

Es el uso que se corresponde con el definido en Bajos de Oficina, pero extendido a la totalidad de un edificio o parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

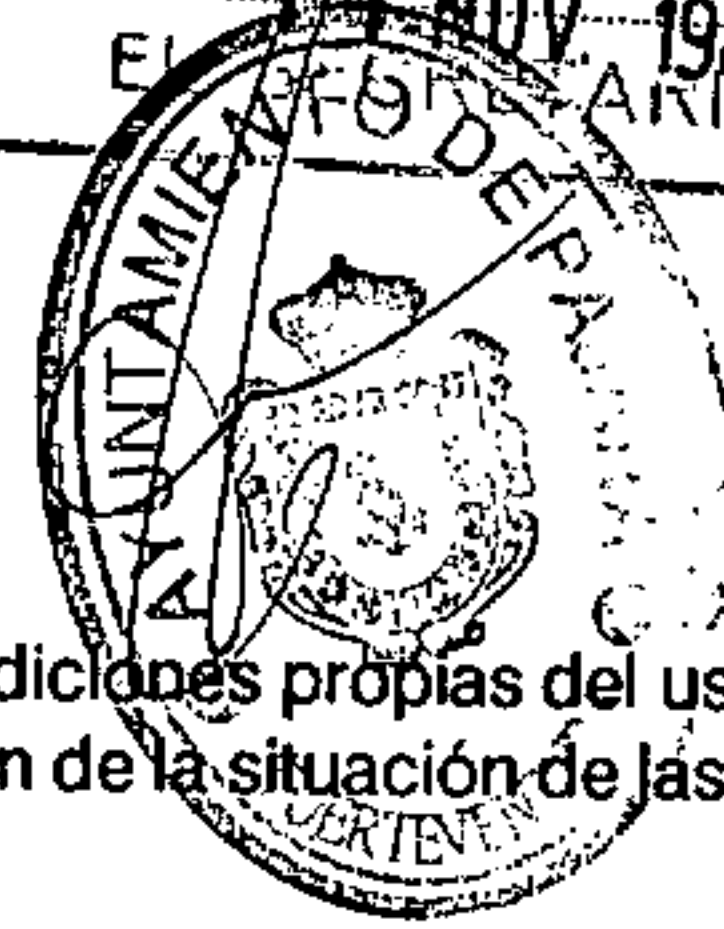
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV 1989
EL AYUNTAMIENTO DE PALMAS DE GRAN CANARIA



9.2.29. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso Bajos de Oficina que le correspondan por razón de la situación de las plantas.

SECCION 7ª.- CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

APARTADO 1: BAJOS COMERCIALES

9.2.30. DEFINICION

1. Es el uso que corresponde a:

- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
- Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza y similares.

2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

9.2.31. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen.

2. Son condiciones de carácter general:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

El presente documento fue aprobado

provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión del 4 NOV 1989

EL SECRETARIO

d) se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionar correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81, NBE-CA-81 y NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria a las actualmente en vigor, que en cualquier caso observará con mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

4. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 192

EL SECRETARIO
en sesión de
provisionalmente por el Ayuntamiento
El presente documento fue aprobado
4 NOV. 1989

APARTADO 2: EDIFICIOS COMERCIALES

9.2.32. DEFINICION

Es el uso que corresponde con el definido en los Bajos Comerciales pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.



9.2.33. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Serán de aplicación en todo caso las correspondientes al uso de Bajos Comerciales además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.
2. Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas.
 - a) En los Edificios Comerciales en los que se disponga de la luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los Bajos Comerciales no serán obligatorias las zonas de contacto.
 - b) Las escaleras de servicio al público, en los Edificios Comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.

SECCION 8ª.- CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

APARTADO 1: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS SALAS DE REUNION

9.2.34. CLASIFICACION

Se distinguen dos clases:

- a) Locales de reunión: cuando el uso de reunión se produzca en plantas bajas de edificios de uso característico residencial.
- b) Edificios de reunión: cuando el uso se extiende a la totalidad del edificio, o a parte de él, si los usos restantes son de carácter terciario y, en ningún caso, vivienda.

9.2.35. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNION

1. Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las con-

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

EL SECRETARIO
14 NOV 1999
En sesión de
provisionalmente por el Ayuntamiento
El presente documento fue aprobado

diciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les correspondan.

2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.
3. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 horas y las 8 horas, con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.
4. En edificios de uso de vivienda la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, bingos o similares, quedan expresamente prohibidas en calles o áreas en que existan ya concentraciones de estos usos.

En otros casos, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan, es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

5. Las actividades al aire libre o terrazas podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

9.2.36. EDIFICIOS DE REUNION

Cumplirán las correspondientes a locales de Reunión, las disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

9.2.37. NORMATIVA GENERAL

Cumplirán la reglamentación contenida en el Reglamento de Espectáculos y Legislación sobre el juego, además de la NBE-CPI-81.

APARTADO 2: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS SALAS DE ESPECTACULOS

9.2.38. CLASIFICACION

Se divide en:

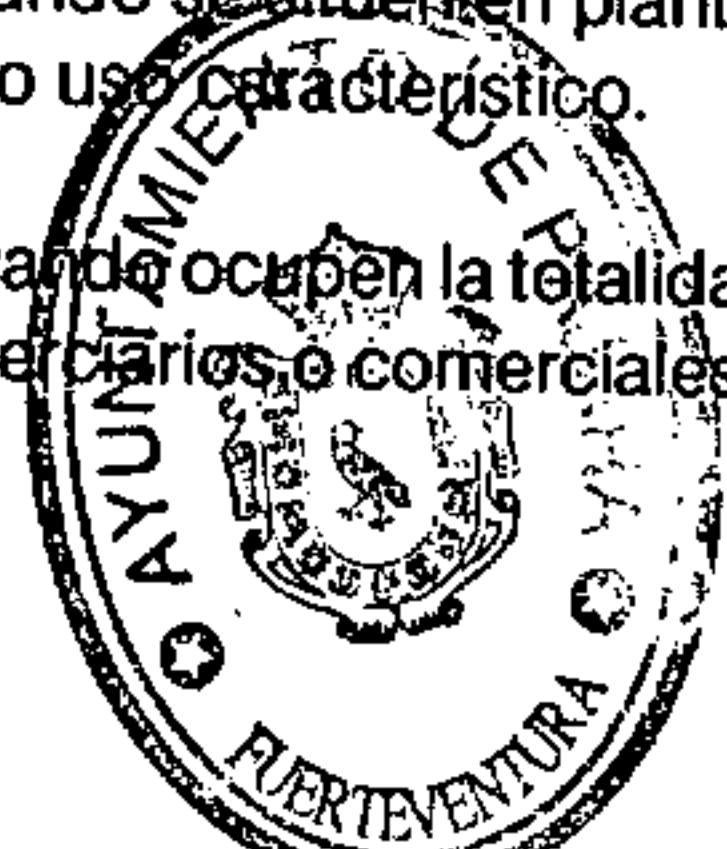
Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el órgano administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

EL SECRETARIO
14 NOV 1999
en sesión de
provisionalmente por el Ayuntamiento
El presente documento fue aprobado

- a) **Locales de espectáculos:** Cuando se sitúan en planta-baja, semisótano o sótano de edificios de otro uso característico.
- b) **Edificios de espectáculos:** Cuando ocupen la totalidad o parte del edificio, si los usos restantes son terciarios o comerciales, y en ningún caso, viviendas.



9.2.39. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULOS

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación al uso de Bajos Comerciales, y sus instalaciones las correspondientes a usos industriales.

9.2.40. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE ESPECTACULOS

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que le sean de aplicación del uso de Edificios Comerciales.

No podrán causar con sus instalaciones, un nivel de molestias superior al producido por usos industriales compatibles con vivienda.

9.2.41. CONDICIONES COMUNES

Cumplirán las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y la NBE-CBI-81.

APARTADO 3: CONDICIONES ESPECIFICAS DE OTROS EQUIPAMIENTOS

9.2.42. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Los usos recogidos como equipamientos y no incluidos en los conceptos de espectáculos y salas de reunión, cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que se recogen en estas Normas. Se citan como ejemplo las siguientes:

1ª) **USO ESCOLAR:** Las de oficina y Talleres

2ª) **USO CULTURAL:** Las de oficina, Comercio y Espectáculos y las instalaciones de Industrias.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

EL SECRETARIO
en sesión de
PROVISIONALMENTE Aprobado
El presente documento fue aprobado
4 NOV. 1989

Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento

- 3ª) USO ASOCIATIVO: Las mismas que el uso cultural
- 4ª) USO RELIGIOSO: Las de espectáculos por razones de seguridad
- 5ª) USO ASISTENCIAL: Las de Vivienda Colectiva por razón de la actividad.

2. Los locales y edificios cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación incluyendo las recogidas en los anexos que les sean de aplicación, y la normativa de prevención de incendios.

APARTADO 4: CONDICIONES DEL USO DEPORTIVO

9.2.43. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

- 1. Deberán ajustarse, en las condiciones específicas de su carácter deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 2. Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores, deberán asimismo, cumplir las disposiciones de espectáculos que les sean de aplicación.
- 3. Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc., estarán, en su caso, a lo dispuesto para otros usos básicos dentro de estas Normas, según las condiciones de localización.

SECCION 9ª.- CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

9.2.44. CONDICIONES

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 cualquier condición climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua. Asimismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc., que inadecuadas con la climatología local, exigen abundancia de agua de riego.

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

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

SECCION 10ª.- CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS

9.2.45. CONDICIONES

Se regularán con arreglo a la normativa específica del ámbito estatal que les sea de aplicación, por las condiciones derivadas del sistema regulador del área en cuyo interior, o en coincidencia a la cual se sitúen, y por la normativa de otros usos que le sean de aplicación, como es el caso del uso de oficinas en relación con el de Administración, o del uso de residencia comunitaria en relación al de prisiones.

SECCION 11ª.- REGULACION DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE

9.2.46. USOS CONTEMPLADOS

Incluye este apartado los usos de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y gasolineras.

APARTADO 1: GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

9.2.47. DEFINICION

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos de automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. También se incluyen dentro del Uso Garajes, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Así como las instalaciones auxiliares de oficina, etc., que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

9.2.48. CONDICIONES GENERALES

1. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse además de los estipulado por las presentes Normas a las disposiciones vigentes en la materia.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 197

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

a recinto histórico, o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan, o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no releva a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela, la aportación que será de compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad.

3. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
4. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única, o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o zonas de Estudio de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyen los garajes.
5. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A-9, "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-81.
6. Cumplirán asimismo los límites de contaminación ambiental recogidos en Usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.
7. Los garajes de menos de 500 m² tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según que den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros ó menores de 10 metros respectivamente.
8. Los garajes de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros.
9. Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica.
10. En los garajes de más de 2.500 a 6.000 m² la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

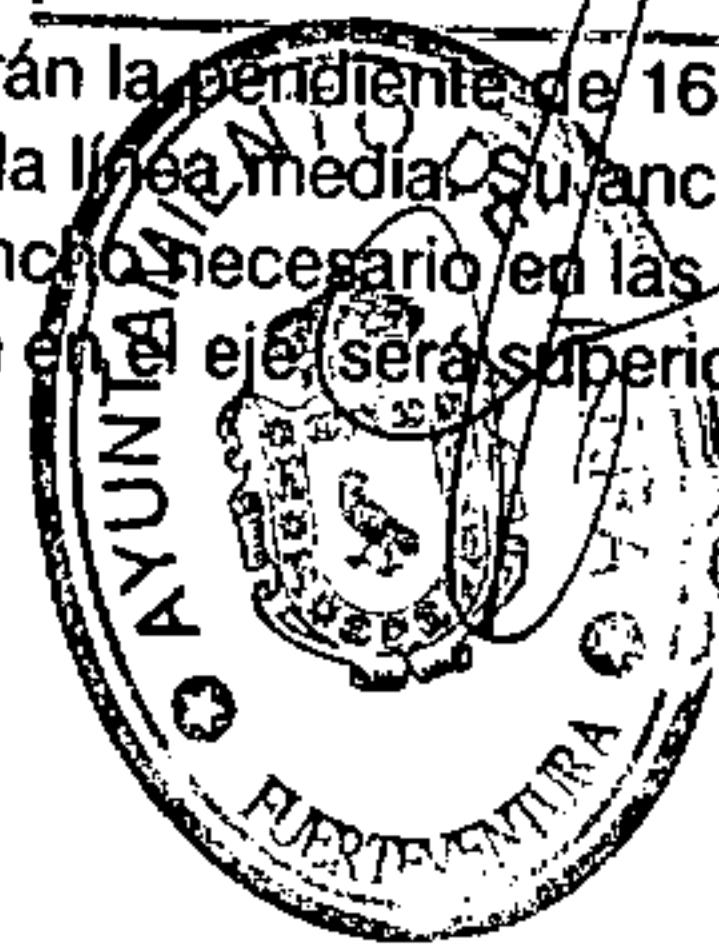
NORMAS URBANISTICAS 198

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 24 NOV 1989

EL SECRETARIO

11. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16% y las rampas en curva de 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobrecanto necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.



9.2.49. PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² por coche, manteniendo esta misma proporción entre superficie por vehículo y superficie por plaza, cuando se trate de garajes para vehículos industriales. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

9.2.50. ALTURAS

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,40 metros.

9.2.51. ASEOS

1. En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.
2. En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 m², se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres, y por encima de este límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

9.2.52. CONSTRUCCION

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-81, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



NORMAS URBANISTICAS 199

La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

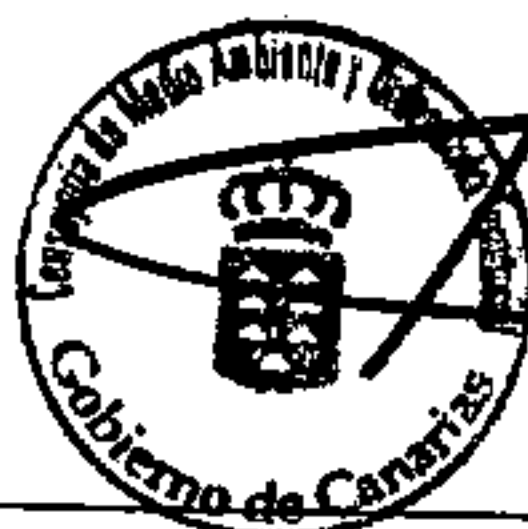
El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

2. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
3. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de las salas de espectáculos, los cuales están totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

9.2.53. VENTILACION

1. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasaran un metro la altura máxima permitida por las Normas de edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
2. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, en todo caso deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por m² de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias, según dimensión y situación. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación y también distante de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
3. En edificios exclusivos para este uso se permitirán en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de manzana. La superficie mínima de los huecos para ventilación será del 8% de la superficie de cada planta.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 200

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**

SECRETARIO

9.2.54. ILUMINACION

La iluminación artificial se realizará ~~realizara solo~~ mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.



9.2.55. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado por la NBE-CPI-81 en el expresado anexo A9.

9.2.56. PRESCRIPCIONES DE INSTALACION

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda "No Fumar", "Peligro de incendio".
2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de la inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
4. Las aceras, los vados generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pinturas y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.
6. Queda prohibido también todo todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/89.



La Secretaria de la COTMAC

Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 201

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

APARTADO 2. ESTACIONAMIENTO

9.2.57. DEFINICION

Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a paradas o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

9.2.58. CLASIFICACION

Los estacionamientos podrán localizarse en tres posiciones diferentes:

- a) En subsuelo de vías públicas o espacios con uso de Recreo o Expansión, podrá admitirse en el subsuelo de áreas con uso de Parques y Jardines Públicos solamente en aquellos casos en que así venga recogido de forma expresa en el Plan General.
- b) En superficie, situado perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- c) En edificio exento de uso exclusivo.

9.2.59. CONDICIONES

1. Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.
2. En el supuesto previsto en el apartado a), según el cual pueda establecerse el uso de estacionamiento en el subsuelo de Recreo o Expansión o de Parques y Jardines, la cubierta deberá incluir una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de un metro así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos; y el ajardinamiento de la misma.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

APARTADO 3. GASOLINERAS. CONDICIONES DE USO

9.2.60. DEFINICION

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento y Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por gasolineras toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

9.2.61. CONDICIONES

En suelo Urbano o Urbanizable:

1. Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso en la misma parcela.
2. Se ajustarán en cuanto emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la material.
3. La edificación deberá ser exenta, es decir con separación a linderos o muros medianeros mínima de 5 metros.
4. Parcela mínima: superficie 500 m².
5. Frente mínimo: 25 metros.
6. Edificabilidad: 0,2 m²/m² y 3 plantas de altura.

En Suelo No Urbanizable:

Además de lo reglamentado en los puntos 1, 2 y 3 anteriores, deberán cumplir con los siguientes:

1. Parcela mínima: superficie 2.000 m².
2. Edificabilidad: 0,1 m²/m².
3. Altura en plantas: 2 plantas y altura de cornisa 6,50 metros (salvo las marquesinas que previa justificación podrán ser superiores).
4. Deberá realizarse un estudio de impacto ambiental poniendo énfasis en las condiciones paisajísticas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaría de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 203

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



SECCION 12ª: USOS LIGADOS AL SUELO NO URBANIZABLE

9.2.62. DEFINICION

Son aquellos usos propios del suelo no urbanizable, y que son específicos de esta clase de suelo, con independencia de que puedan permitirse en ese territorio algunos de los usos detallados en secciones anteriores.

9.2.63. CLASIFICACION

Comprende tres familias fundamentales de uso:

- a) Usos agrarios.- Comprende esta clase los usos directamente adscritos a los suelos ajenos a poblados, los concernientes al cultivo de la tierra, y al acopio y cuidado de ganados, y al mantenimiento y preservación del medio natural.
- b) Usos extractivos.- Comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de minas o a la extracción de áridos y materiales minerales.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

TITULO DECIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

CAPITULO PRELIMINAR

10.0.1. DEFINICION

Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos VIII y IX regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Aléman
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

10.0.2. APLICACION

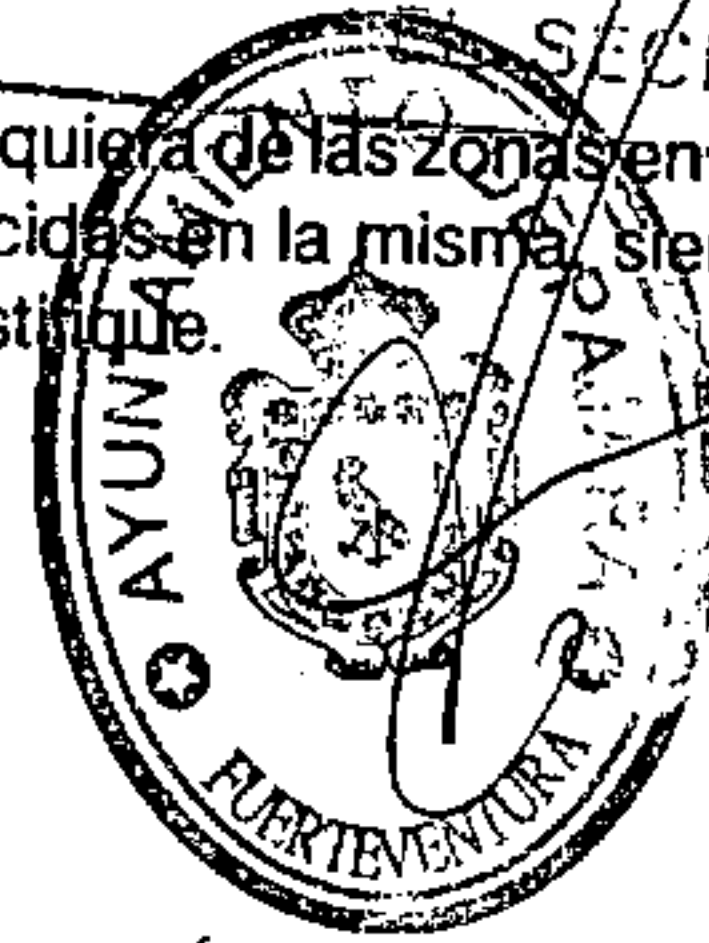
1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.
2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

10.0.3. ALTERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

1. Mediante la aplicación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.
2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubiertas, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará al de la situación original.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

3. Podrán establecer usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justifique.



10.0.4. CLASES DE AREAS

1. A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de áreas:

- a) Área de ordenación, en la que, con la regulación contenida en estas normas puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Áreas de Planeamiento Diferenciado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones o mayores precisiones, en todo o en parte, el planeamiento que ahora se revisa.
- c) Áreas remitida a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

CAPITULO 1.- TIPOS DE ORDENACION

10.1.1. CONCEPTO

Bajo el concepto de "Tipos de Ordenación" pretenden agruparse el conjunto de normas y parámetros de ordenación y edificación que, debidamente relacionados, pueden permitir la sistematización adecuada de las diferentes opciones tipológicas que el presente Plan pretende para cada una de las diferentes zonas de ordenanzas.

10.1.2. CLASIFICACION

Los tipos de ordenación que serán utilizados en el presente Plan son los siguientes:

- Edificación con alineación a calle.
- Edificación abierta.
- Edificación en hilera.
- Edificación aislada.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

- Edificación sujeta a protección.
- Edificación singular para alojamiento temporal
- Edificación industrial.



10.1.3. EDIFICACION CON ALINEACION A CALLE

10.1.3.1. DEFINICION

Este tipo de ordenación se caracteriza por la disposición de las edificaciones según una línea continua, siguiendo la alineación de la calle a que dan frente. La unidad elemental de este tipo de ordenación la constituye la manzana cerrada o semicerrada, con edificación entre medianeras.

10.1.3.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

El presente tipo de ordenación se adopta como criterios de regulación de la edificación los siguientes parámetros:

- a) Alineación
- b) Rasante
- c) Línea de edificación
- d) Superficie ocupable
- e) Fondo edificable
- f) Coeficiente de ocupación
- g) Edificabilidad
- h) Altura de la línea de cornisa
- i) Altura en plantas

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

10.1.4. EDIFICACION ABIERTA

10.1.4.1. DEFINICION

Corresponde a aquellos procesos edificatorios propios de las urbanizaciones de carácter turístico destinados al alojamiento colectivo de carácter temporal.

La disposición volumétrica de las edificaciones pueden desarrollarse indistintamente en altura o en edificaciones de dos plantas, pero responden en cualquier caso a un modelo de ocupación de baja densidad, reservando amplias zonas libres en el interior de la parcela, y retranqueada con respecto a todos sus linderos.

10.1.4.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

Los parámetros que definen este tipo de ordenación son los siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela
- b) Coeficiente de ocupación
- c) Altura de la línea de cornisa
- d) Altura en plantas
- e) Edificabilidad
- f) Separación mínima entre edificaciones

10.1.5. EDIFICACION EN HILERA

10.1.5.1. DEFINICION

Corresponde este proceso tipológico a una variación del concepto de "ciudad-jardín", en el que manteniendo la privacidad unifamiliar y el contacto directo con los espacios libres privados, característicos de este modelo, no se renuncia a los beneficios de las economías de concentración tanto en los sistemas constructivos como en ciertos servicios comunitarios.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **17 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

10.1.5.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

El presente tipo de ordenación deberá caracterizarse por los siguientes parámetros característicos:

- a) Tamaño de parcela
- b) Frente mínimo
- c) Retranqueo frontal
- d) Separación a lindero trasero
- e) Coeficiente de ocupación
- f) Fondo edificable
- g) Edificabilidad
- h) Altura de la línea de cornisa
- i) Altura en plantas



10.1.6. EDIFICACION AISLADA

10.1.6.1. DEFINICION

Este proceso, que proviene del modelo ciudad-jardín, se configura en torno al concepto de vivienda unifamiliar aislada con jardín, caracterizada por la negación de la relación directa edificación-espacio público, atendándose solamente a las distancias que les separan.

10.1.6.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

Los parámetros característicos de este tipo de ordenación son:

- a) Tamaño de parcela
- b) Frente mínimo
- c) Retranqueo frontal
- d) Separación a linderos
- e) Coeficiente de ocupación
- f) Fondo edificable

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

- g) Edificabilidad
- h) Altura de la línea de cornisa
- i) Altura en plantas



10.1.7. EDIFICACION SUJETA A PROTECCION

10.1.7.1. DEFINICION

No se trata, dentro de la clasificación que venimos efectuando, de un proceso tipológico, sino más bien de una norma urbanística que pretende preservar de inadecuadas intervenciones de acondicionamiento o del abandono que propicia la ruina a todas aquellas edificaciones configurantes de la estructura original de los núcleos de población en atención a la conservación de la estructura urbana primitiva de aquellos, derivada de su valor patrimonial e histórico.

10.1.7.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

La especial incidencia de esta "norma" en los aspectos formales de la edificación hace que los parámetros que la regulen se refieran casi exclusivamente a este tipo de aspectos.

- a) Alineación
- b) Edificabilidad
- c) Altura en plantas
- d) Vuelos

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

10.1.8. EDIFICACION SINGULAR PARA ALOJAMIENTO TEMPORAL

10.1.8.1. DEFINICION

Corresponde a este tipo de ordenación a la edificación especialmente concebida para el alojamiento que engloba a hoteles y apart-hoteles, demandando, de un lado, unas especiales dimensiones de parcela, además de una particular ubicación en el territorio y operando como aglutinante de los núcleos turísticos al tiempo que representa una concreta oferta en el sector.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

10.1.8.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

Resultan características de este tipo edificatorio los siguientes parámetros:

- a) Tamaño de la parcela
- b) Coeficiente de ocupación
- c) Edificabilidad
- d) Altura de la línea de cornisa
- e) Altura en plantas



10.1.9. EDIFICACION INDUSTRIAL

10.1.9.1. DEFINICION

Incluye este proceso a aquellas edificaciones que configuran los llamados "polígonos industriales". La trama viaria es la principal definidora de los grandes lotes de terreno que constituyen las parcelas y su implantación es autónoma con respecto al resto del suelo urbano.

10.1.9.2. PARAMETROS CARACTERISTICOS

Este tipo de edificaciones utiliza como primordiales elementos de definición los siguientes parámetros:

- a) Tamaño de la parcela
- b) Frente mínimo de parcela
- c) Retranqueo frontal
- d) Separación a linderos
- e) Coeficiente de ocupación
- f) Edificabilidad
- g) Altura de la línea de cornisa
- h) Altura en plantas

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 2.- PROCESOS TIPOLOGICOS (ORDENANZAS)

10.2.1. DEFINICION

Los tipos de ordenación hasta ahora reservados no resultan suficientes para la completa definición de cada una de las tipologías edificatorias que las presentes Normas pretenden regular.

Para ello, debemos poner en relación los parámetros físicos descritos para cada uno de los diferentes tipos de ordenación enunciados, con el uso a que queda adscrita la edificación.

Mediante el señalamiento de los diferentes procesos tipológicos que las presentes Normas proponen se pretende establecer el conjunto de reglas que relacionan la forma de los edificios con el uso a que se destinan y así fijar una serie de zonas homogéneas dentro del suelo urbano a las que se asignen un mismo proceso tipológico (ordenanza).

10.2.2. ENUMERACION

Las diferentes ordenanzas-procesos tipológicos que el presente Plan propone para el suelo urbano son las que a continuación se relacionan:

- A) Vivienda colectiva con alineación a calle
- B) Vivienda colectiva en edificación abierta
- C) Vivienda unifamiliar en hilera
- D) Vivienda unifamiliar aislada
- E) Edificación en casco antiguo
- F) Alojamiento hotelero
- G) Industrial

Dentro de cada una de ellas aún es posible encontrar sub-familias generadas por la aplicación de distintos valores relativos a los parámetros físicos que las definen, tales como número de plantas, edificabilidad, ocupación, etc.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 3.- ORDENANZA "A"

10.3.1. DEFINICION

Responde este proceso tipológico a los asentamientos que constituyen actualmente los núcleos históricos del Municipio, agrupando bajo tal denominación a los núcleos de Pájara, Toto, Ajúí, La Lajita, Puerto de la Cruz y Morro Jable.

En estos núcleos podemos distinguir, de una parte el tejido tradicional irregular, propio de los asentamientos rurales, con edificaciones asentadas en los bordes de caminos agrícolas que dan lugar a manzanas de irregular tamaño y forma, muy poco consolidadas por la edificación y donde coexisten las edificaciones residenciales con el tradicional uso agrícola del suelo, y de otra, en los núcleos de menos tradición -que coinciden con los asentamientos costeros- que poseen un tejido urbano más regular.

10.3.2. OBJETIVOS

Los objetivos de la presente ordenanza pueden cifrarse en:

- a) Conservar la tipología edificatoria original, manteniendo las características formales de la manzana en relación con el espacio agrícola interior -en unos casos- y con el espacio público elemental -calle o plaza- en otros.
- b) Mantener la continuidad del paisaje urbano conservando la alineación de las fachadas y unas alturas homogéneas.

10.3.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

1. Parcela mínima:

A1 - no se establece

A2 - no se establece

A3 - 150 m2

2. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se señala en los Planos "D" de alineaciones y rasantes.

3. Línea de edificación: Coincidirá con la alineación oficial a calle.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
SECRETARIO

10.3.4. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Ocupación máxima:

A1 - No se establece

A2 - No se establece

A3 - 50%

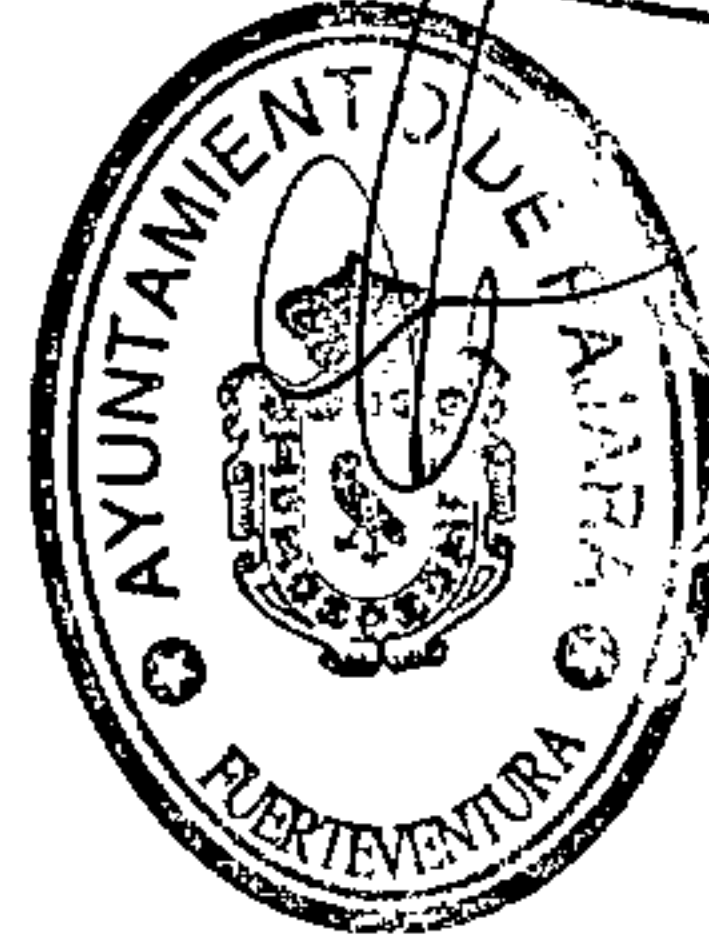
2. Fondo máximo edificable: 16 metros

3. Ocupación bajo rasante:

A1: No se permite. Los semisótanos, si los hubiera por diferencias de rasante de la parcela, respetarán las líneas de edificación de las plantas sobre rasante.

A2 - solamente una planta

A3 - 2 Plantas



10.3.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad: Se establecen los siguientes índices de edificabilidad referida a la superficie de la parcela:

A1	1,60 m ² /m ²
A2	3,00 m ² /m ²
A3	0,75 m ² /m ²

En las ordenanzas A1 y A2 computarán a efectos de calcular la edificabilidad sólo los primeros veinte metros de fondo de la parcela.

10.3.6. CONDICIONES DE FORMA

1. La altura de la línea de cornisa

A1 - 6,50 metros

A2 - 10,50 metros

A3 - 6,50 metros

2. Altura en plantas:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **4 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

A1 - 2 plantas

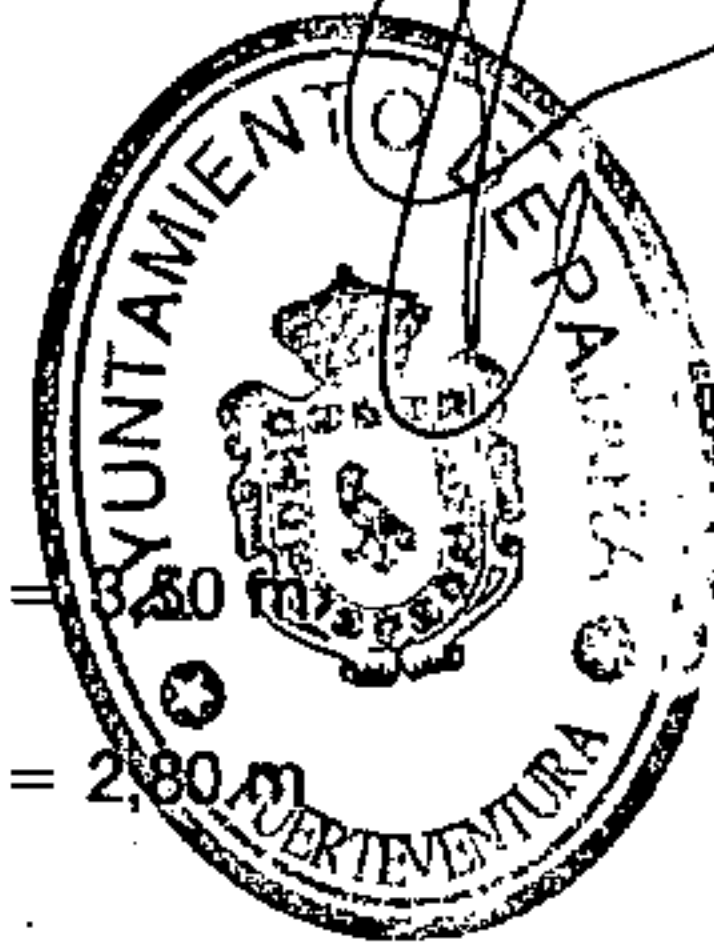
A2 - 3 plantas

A3 - 2 plantas

3. Altura libre:

Planta baja: mínimo = 3,00 m máximo = 3,50 m

Planta piso: mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m



10.3.7. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose como tales las que cuentan al menos con una habitación vidrera a fachada y el resto a patios que cumplan las condiciones higiénicas exigidas.
2. Patios: Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.

10.3.8. CONDICIONES ESTETICAS

1. Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.
2. Vuelos: Sólo se admiten balcones abiertos en calles con ancho superior a ocho metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.3.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

a) Residencial

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Vivienda colectiva

b) Comercial

- Bajos comerciales
- Talleres de artesanía, sólo en A3

c) Terciario



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

- Terciario de oficinas

d) Equipamiento

- Todos los usos de equipamiento

2. Usos prohibidos:

Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS"



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 4.- ORDENANZA "B"

10.4.1. DEFINICION

Este proceso tipológico corresponde a edificaciones características de los núcleos turísticos. Se trata de un modelo de bloque abierto aislado en el interior de una parcela generalmente de gran dimensión, donde se reservan amplias zonas destinadas a espacios libres privados en el interior de la parcela.

10.4.2. OBJETIVOS

Pretende la presente ordenanza regularizar los procesos edificatorios característicos de las urbanizaciones procedentes de las ordenanzas de aplicación en aquellas, según el Plan General que ahora se revisa.

10.4.3. CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Parcela mínima: 500 m²
2. Frente mínimo de parcela: 20 metros
3. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se señala en los planos D de alineaciones y rasantes.

10.4.4. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

1. Retranqueo: Las edificaciones observarán un retranqueo frontal de 3,00 metros.
2. Separación entre edificaciones: La separación entre edificios será como mínimo de 6,00 metros.
3. Separación a linderos: Mínimo de 3,00 metros.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COMCAL
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

10.4.5. CONDICIONES DE OCUPACION

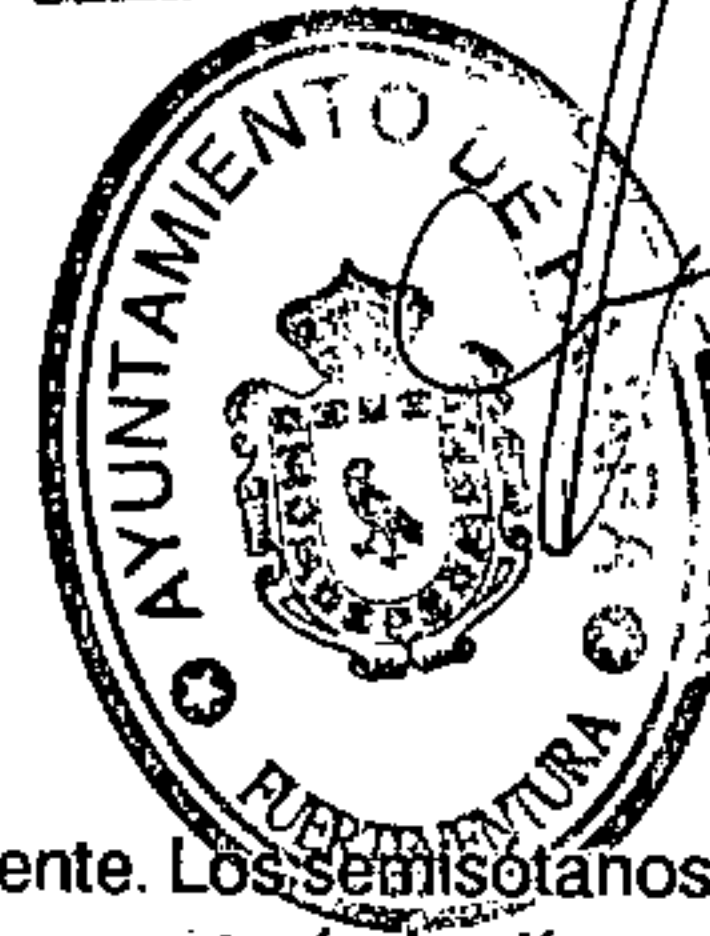
1. Ocupación máxima:

B1 - 30%

B2 - 60%

2. Fondo edificable: 16,00 metros

3. Ocupación bajo rasante: Una planta solamente. Los semisotanos, si por diferencias de rasante de la parcela los hubiese, respetarán las líneas de edificación de las plantas sobre rasante.



10.4.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad: Se establecen los siguientes índices de edificabilidad referida a la superficie de la parcela:

SOBRE
RASANTE

B1	0,3 m ² /m ²
B2	12,0 m ² /m ²

10.4.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la línea de cornisa:

B1 - 6,50 metros

B2 - 10,50 metros

2. Altura en plantas:

B1 - 2 plantas

B2 - 3 plantas

3. Altura libre:

Planta baja.- mínimo = 3,00 m máximo = 3,50 m

Planta piso.- mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

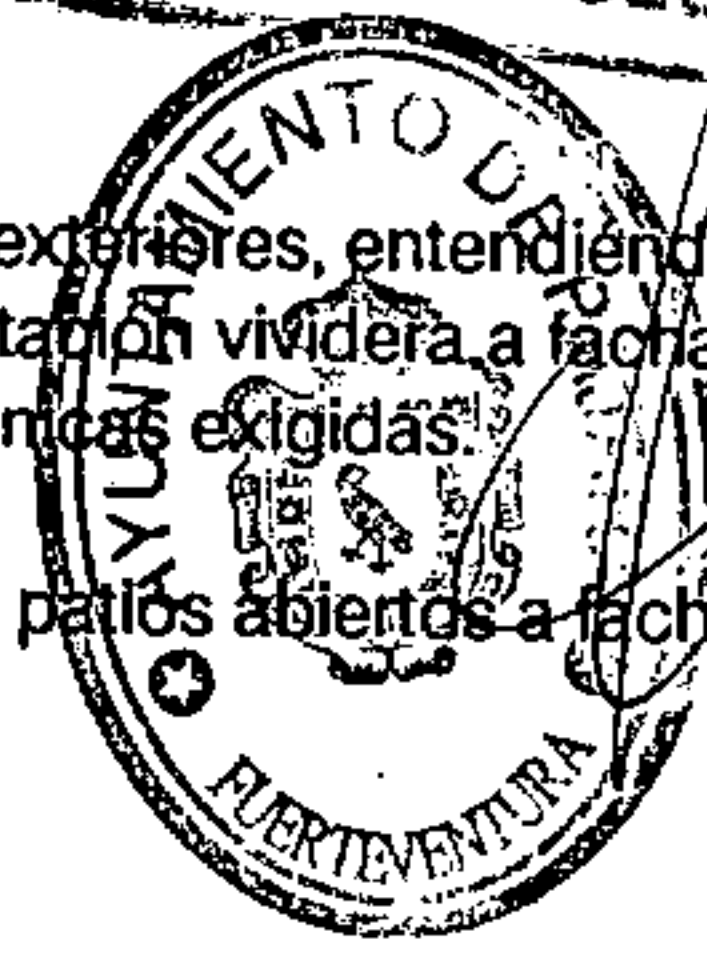


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la COTMAC el día 14 NOV. 1999
EL SECRETARIO

10.4.8. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose como tales las que cuentan al menos con una habitación vividera a fachada y el resto a patios que cumplan las condiciones higiénicas exigidas.
2. Patios: Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.



10.4.9. CONDICIONES ESTETICAS

1. Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.
2. Vuelos: Sólo se admiten balcones abiertos en calle con ancho superior a ocho metros.

10.4.10. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

a) Residencial:

- Vivienda colectiva
- Alojamiento hotelero

b) Comercial:

- Bajos comerciales, sólo en B2

c) Terciario:

- Bajos de oficina, sólo en B2

d) Equipamiento:

- Asistencial, sólo en B2
- Asociativo, sólo en B2
- Sala de reunión, sólo en B2

2. Usos prohibidos:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007



Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS".

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO



CAPITULO 5.- ORDENANZA "C"

10.5.1. DEFINICION

Corresponde esta ordenanza a una variante frecuentemente utilizada del concepto de "ciudad-jardín", en el que pretenden congeniarse aquellos aspectos característicos de la vivienda unifamiliar -tal es la privacidad y el contacto directo con espacios libres privados- con la economía que proporciona el sistema de construcción entre medianeras.

10.5.2. OBJETIVOS

Pretende esta ordenanza regular una cierta tipología edificatoria de vivienda unifamiliar frecuentemente utilizada en los núcleos de residencia permanente, absorbiendo asimismo como variante un modelo muy frecuente en los núcleos costeros, y en las primeras líneas de costa de costa donde, sin renunciar al modelo tipológico se prescinde del jardín privado, utilizando parcelas de escasa profundidad con frente a dos vías.

10.5.3. CONDICIONES DE PARCELA

1. Parcela mínima:

C1 - 150 m2

C2 - No se establece

2. Frente mínimo de parcela:

C1 - 7,00 metros

C2 - No se establece

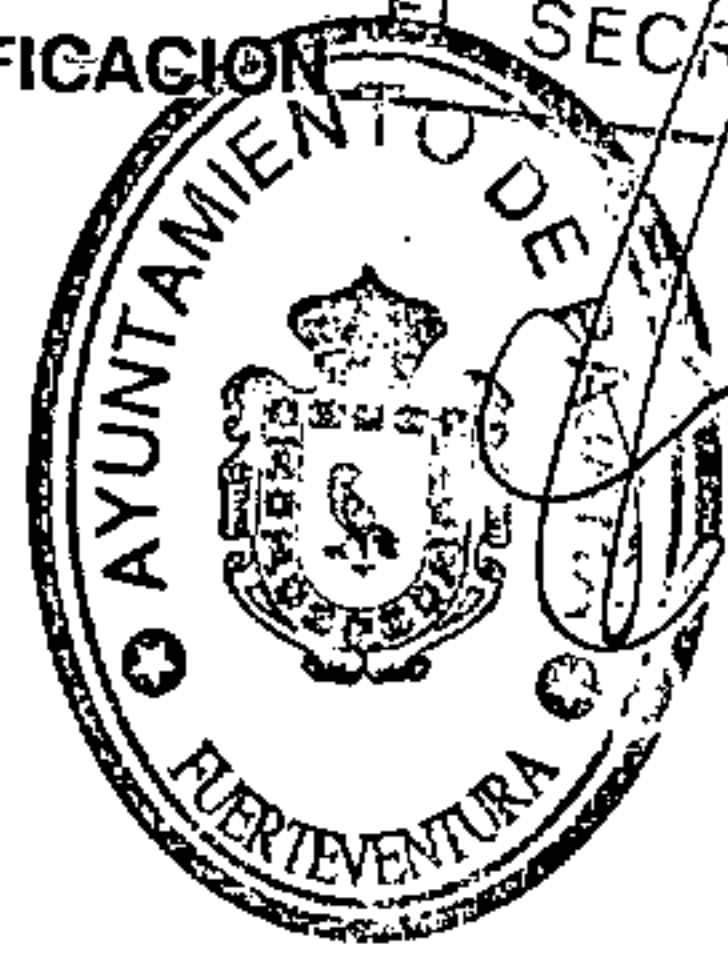
3. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se establece en los planos D de alineaciones y rasantes.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



10.5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

1. Retranqueo frontal y trasero:

C1 - 3,00 metros

C2 - No se establece

2. Separación a linderos

Nula

10.5.5. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Fondo máximo edificable: 16 metros

2. Coeficiente de ocupación:

C1 - 60%

C2 - Libre

10.5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad: Se establecen los siguientes índices de edificabilidad referida a la superficie de la parcela:

	SOBRE RASANTE
C1	0,90 m ² /m ²
C2	2,00 m ² /m ²

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.5.7. CONDICIONES DE FORMA

Para ambas:

1. Altura de la línea de cornisa: 6,50 metros

2. Altura en plantas: 2 plantas

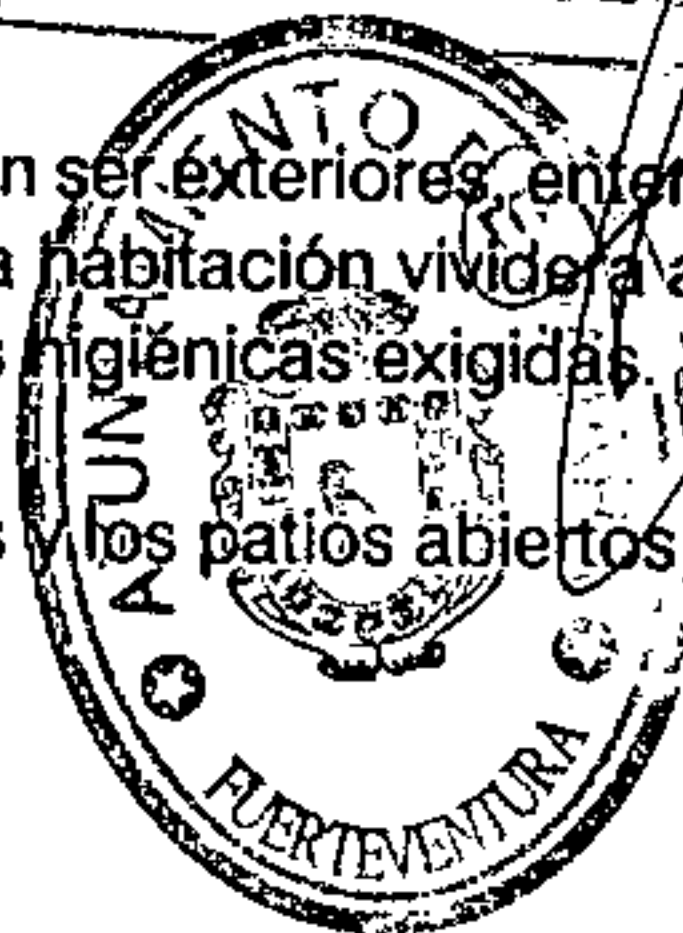
3. Altura libre: mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

10.5.8. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose como tales las que cuentan al menos con una habitación vividera a fachada y el resto a patios que cumplan las condiciones higiénicas exigidas.
2. Patios: Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.



10.5.9. CONDICIONES ESTETICAS

1. Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas
2. Vuelos: Sólo se admiten balcones abiertos en calles con ancho superior a ocho metros.

10.5.10. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

a) Residencial:

- Vivienda unifamiliar entre medianeras
- Vivienda colectiva

b) Industrial:

- Talleres y artesanía, sólo en C2

c) Comercial:

- Bajos comerciales, sólo en C2

d) Equipamiento:

- Asociativo, sólo en C2
- Salas de reunión, sólo en C2

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

2. Usos prohibidos:

Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS".

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



CAPITULO 6.- ORDENANZA "D"

10.6.1. DEFINICION

Este proceso tipológico, procedente de la asimilación del modelo de "ciudad-jarín" acomodado a nuestras latitudes, se caracteriza por el carácter unifamiliar de cada edificación asentada sobre la parcela, renunciando a la relación edificación-espacio público mediante el establecimiento de determinado retranqueo de la edificación de forma que resulte distanciada de aquél a través del jardín o espacio libre de carácter privado.

10.6.2. OBJETIVOS

Pretende esta ordenanza regular un proceso presente en todos los núcleos turísticos existentes y como tipología complementaria, en los núcleos de población permanente, mediante el establecimiento de un tamaño de parcela adecuado y una relación edificación-espacio libre homogénea.

10.6.3. CONDICIONES DE PARCELA

- 1. Parcela mínima: 500 m²
- 2. Frente mínimo de parcela: 10,00 metros
- 3. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se establece en los planos D de alineaciones y rasantes.

10.6.4. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- 1. Retranqueo frontal y trasero: 3,00 metros
- 2. Separación a linderos: 3,00 metros

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.6.5. CONDICIONES DE OCUPACION

- 1. Fondo máximo edificable: No se establece



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en sesión de **14 NOV 1989** EL SECRETARIO

2. Coeficiente de ocupación:

D1 - 30%



10.6.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad: Se establecen los siguientes índices de edificabilidad referida a la superficie de la parcela:

	SOBRE RASANTE	SASANTE
D1	0,30 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²
D2	0,75 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²

10.6.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la línea de cornisa:

D1 3,50 metros

D2 6,50 metros

2. Altura en plantas:

D1 1 planta

D2 2 plantas

3. Altura libre: mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m

10.6.8. CONDICIONES ESTETICAS

1. Salientes: No se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

2. Vuelos: Sólo se admiten balcones abiertos en calles con ancho superior a ocho metros.

10.6.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

a) Residencial:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

- Vivienda unifamiliar aislada

2. Usos prohibidos:

Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS"



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

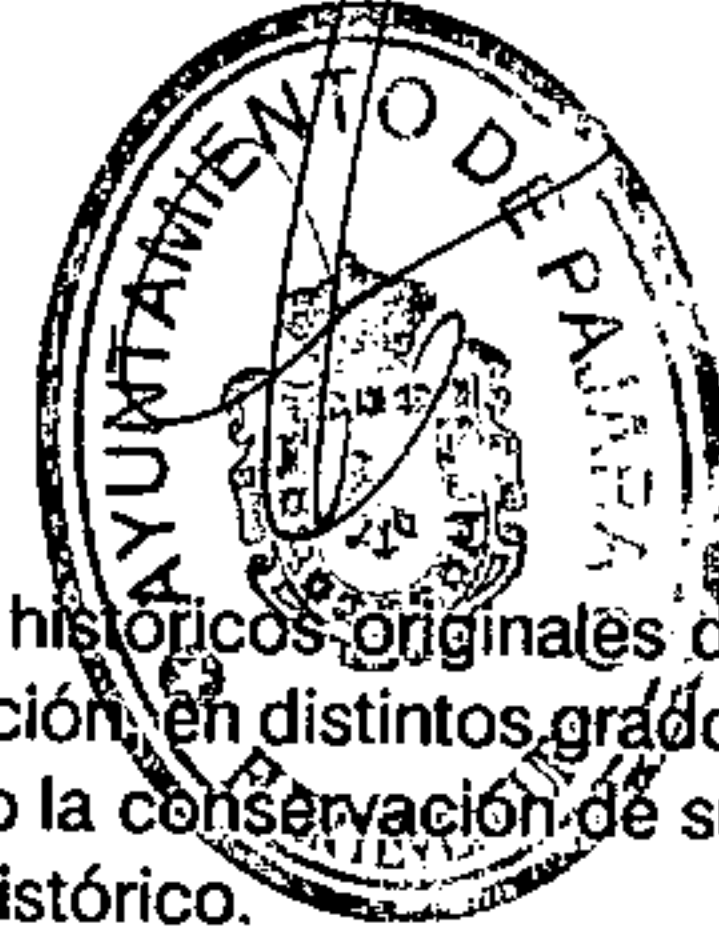

La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 7.- ORDENANZA "E"

10.7.1. DEFINICION

Afecta esta ordenanza a los núcleos históricos originales de Pájara y Morro Jable, en los que se pretende la conservación, en distintos grados de las actuales características de la edificación, así como la conservación de su estructura urbana, atendiendo a su valor patrimonial e histórico.



10.7.2. OBJETIVOS

Pretende este proceso tipológico, por una parte, conservar las características ambientales de cada uno de estos núcleos, como forma de revalorizar su patrimonio arquitectónico, y de otra, arbitrar las medidas adecuadas para que, en los supuestos de sustitución de la edificación, no se vean alteradas estas características ambientales.

10.7.3. CONDICIONES DE PARCELA

1. Parcela mínima: no se fija
2. Frente mínimo de parcela: El que posee actualmente
3. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se señala en los planos D de alineaciones y rasantes.
4. Línea de edificación: Coincidirá con la que posee actualmente.

10.7.4. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Fondo máximo edificable: No se establece
2. Coeficiente de ocupación: Libre

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

10.7.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad: No se establecen E1, en E-2 es 1 m²/m²

El presente documento fue aprobado
previsoriamente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



10.7.6. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la línea de cornisa:

E1 - 6,50 metros

E2 - La que posee actualmente

2. Altura en plantas:

E1 - 2 plantas

E2 - 1 planta

3. Altura libre:

E1 - mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m; cuando no se sustituya edificación alguna existente. Cuando ésta exista, mantendrán las alturas actuales.

E2 - La que posee la edificación

10.7.7. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Vivienda exterior: Las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose como tales las que cuentan al menos con una habitación vividera a fachada y el resto a patios que cumplan las condiciones higiénicas exigidas.

2. Patios: Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.7.8. CONDICIONES ESTETICAS

E1:

-Vuelos: sólo se admiten balcones abiertos en calles con ancho superior a ocho metros, debiendo, en caso de utilizarse, cumplir, además de las condiciones generales, las siguientes de carácter particular:

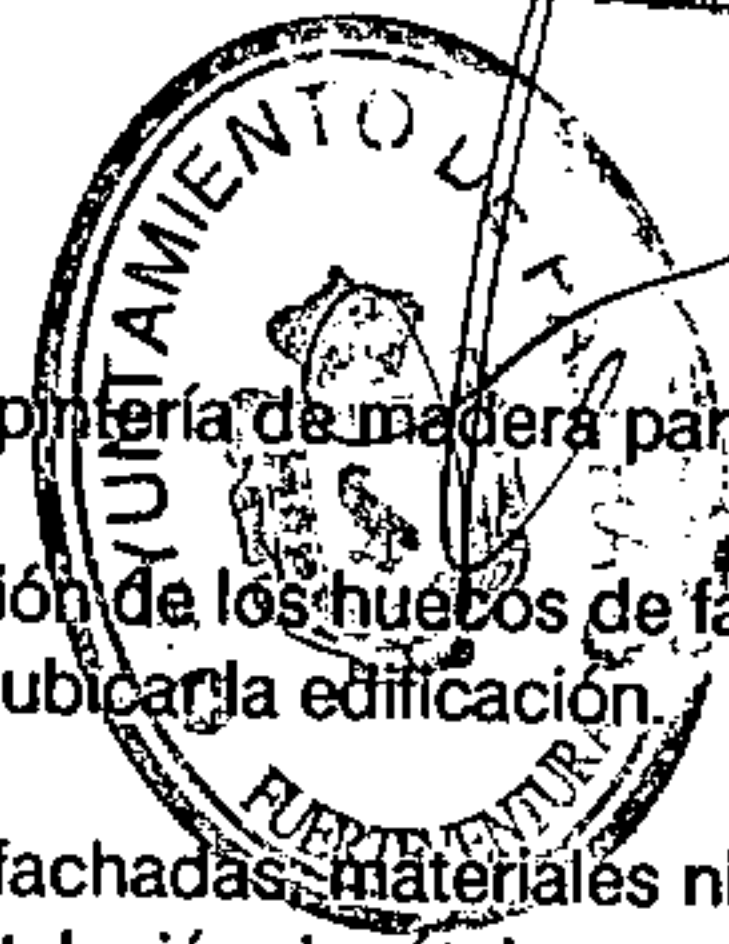
1. El cierre de los cuerpos volados será ligero y ejecutado con materiales propios del lugar.
2. La superficie de los cuerpos volados no sobrepasará 1/3 de la superficie de la fachada, sin computar los testeros, si los hubiera.
3. Los elementos y cuerpos volados deberán estar como mínimo a 3,50 metros de la rasante oficial.



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

14 NOV 1989
EL SECRETARIO

- Entrantes: se prohíben terrazas entrantes
- Materiales de fachada:
 1. En los huecos de fachada se utilizará carpintería de madera para pintar.
 2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada será la común del entorno donde se haya de ubicar la edificación.
 3. No se admiten en la composición de las fachadas, materiales ni formas detonantes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados al entorno o la propia edificación.



E2:

1. Paredes: Se tratarán a base de materiales con acabado en color blanco.
2. Carpintería: Será de madera para pintar. En todo caso se respetarán o reproducirán los tipos de carpintería originarios.
3. Huecos de fachada: Se conservarán los existentes en lo básico, procurando salvaguardar el equilibrio actual entre paramentos macizos y huecos.
4. Pavimentación exterior: Se tratarán globalmente, bajo un criterio de uniformidad. Los materiales a utilizar serán adecuados al medio en que se disponen.
5. Tratamiento esquinas: Se prohíben las aristas vivas en las esquinas o recodos.
6. Cubiertas: Serán planas, permitiéndose el uso de claraboyas para iluminación central, de forma que nunca sobrepasen la altura del pretil. Se prohíbe la disposición de trasteros y cajas de escalera en la cubierta y depósitos de agua que se vean del exterior.
7. Chimeneas: No podrán superar la altura de 1,00 metros sobre el nivel de la cubierta.
8. Rótulos: No se admite la instalación de rótulos a base de materiales no adecuados al entorno. En cualquier caso, se dispondrán adosados a las paredes.
9. Marquesinas: Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o toldos en esta área.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.7.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:
 - a) Residencial:



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

- Vivienda unifamiliar entre medianeras

- Vivienda colectiva.

b) Industrial:

- Almacenes en planta baja

- Talleres y artesanía

c) Comercial:

- Bajos comerciales

d) Terciario:

- Bajos de oficina

e) Equipamiento:

- Todos los usos de equipamiento

f) Infraestructuras y servicios públicos

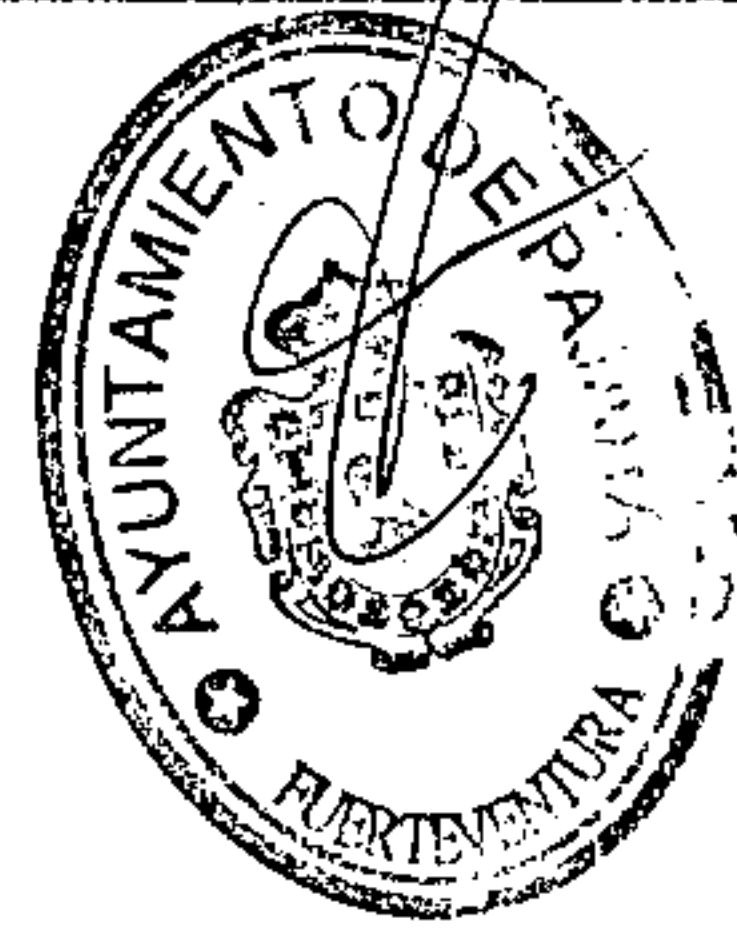
- Todos

g) Usos de espacios libres:

- Todos

2. Usos prohibidos:

Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS".



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



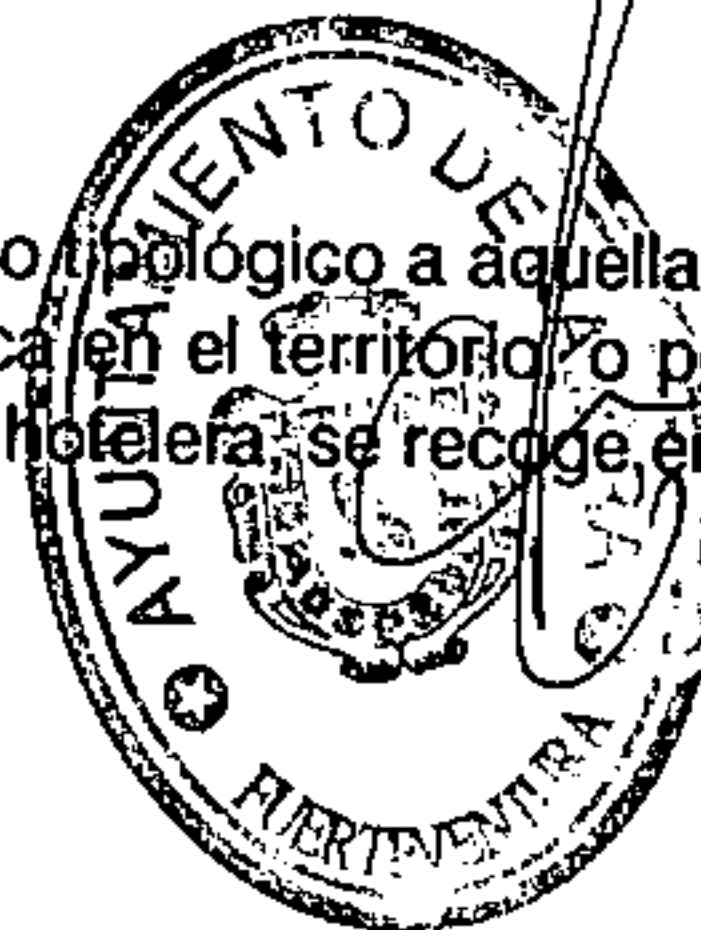
La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 8.- ORDENANZA "F"

10.8.1. DEFINICION

Corresponde este proceso tipológico a aquellas parcelas que por especial localización estratégica en el territorio o por encontrarse edificada sobre ella una instalación hotelera, se recoge en las presentes normas como uso a consolidar.



10.8.2. OBJETIVOS

Pretende la presente ordenanza regular el destino hotelero de diversas parcelas a lo largo de todos los núcleos turísticos del municipio, ofreciendo para ello, hasta tres tipologías diferentes que absorban la demanda de este tipo de instalaciones, desde la edificación concentrada a la extensiva, pasando por una situación intermedia.

10.8.3. CONDICIONES DE PARCELA

1. Parcela mínima:

F1 - 10.000 m²

F2 - 20.000 m²

F3 - 20.000 m²

2. Tamaño máximo de parcela:

F1 - No se establece

F2 - No se establece

F3 - No se establece

3. Frente mínimo de parcela: No se establece

4. **Alineación y rasante:** La alineación y rasante oficial será la que se señala en los planos D de alineaciones y rasantes.

10.8.4. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

1. **Retranqueo frontal:** No se establece

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 2009** a la altura de la SECRETARIO

2. Separación mínima a linderos: Igual o superior a la altura de la edificación



10.8.5. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Fondo máximo edificable: No se establece

2. Coeficiente de ocupación máxima:

F1 - 30%

F2 - 25%

F3 - 25%

10.8.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad: Se establecen los siguientes índices de edificabilidad referida a la superficie de la parcela:

	SOBRE RASANTE
F1	0,80 m2/m2
F2	0,60 m2/m2
F3	0,30 m2/m2

Con objeto de incentivar la implantación hotelera, no computarán como superficies edificables, aquellas superficies destinadas tanto a instalaciones o servicios propios del edificio, como a zonas comunes, siempre que se sitúen en sótanos, semisótanos o planta baja.

10.8.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la línea de cornisa:

F1 - 11,00 metros

F2 - 14,00 metros

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

2. Altura en plantas:

La Secretaria de la COTMAG
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007



El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

SOBRE RASANTE

F1 3 plantas
F2 4 plantas
F3 3 plantas



La F1 y la F2 podrán desarrollar el 5% de la edificabilidad total de la parcela hasta 5 plantas.

3. Altura libre:

Planta baja: mínimo = 3,00 m máximo = 6,00 m

Planta tipo: mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m

10.8.8. CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al medio en que se encuentren ubicadas, procurando la máxima adecuación al entorno.

10.8.9. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

a) Residencial:

- Alojamiento hotelero

b) Comercial:

- Bajos comerciales

c) Terciario:

- Bajos de oficina

d) Equipamiento:

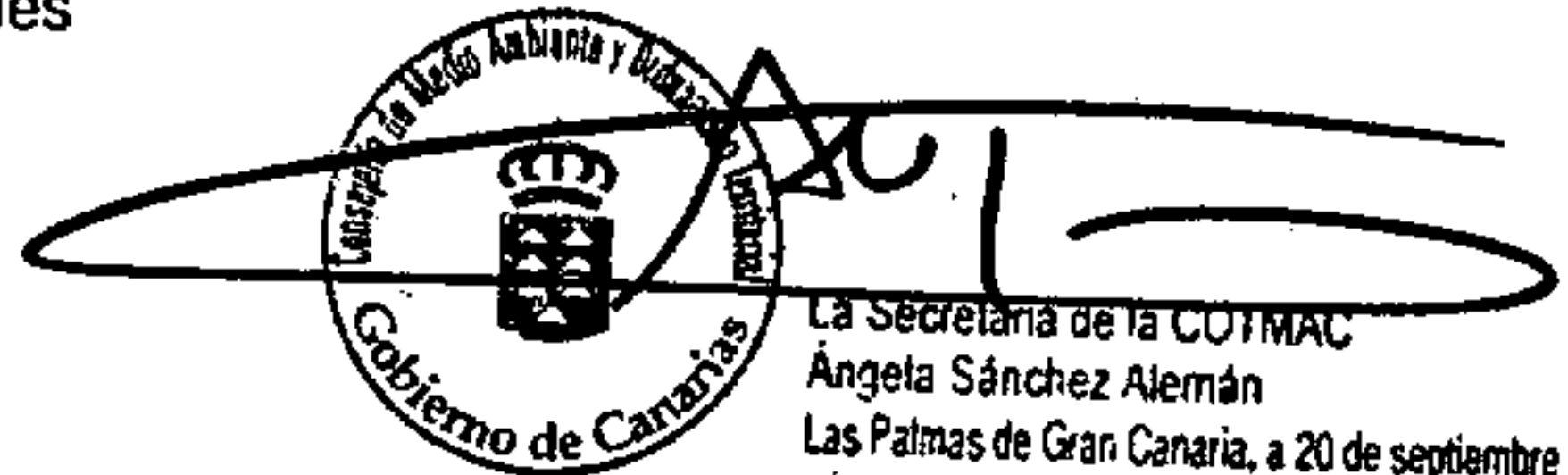
- Todos los usos de equipamiento

e) Usos de espacios libres:

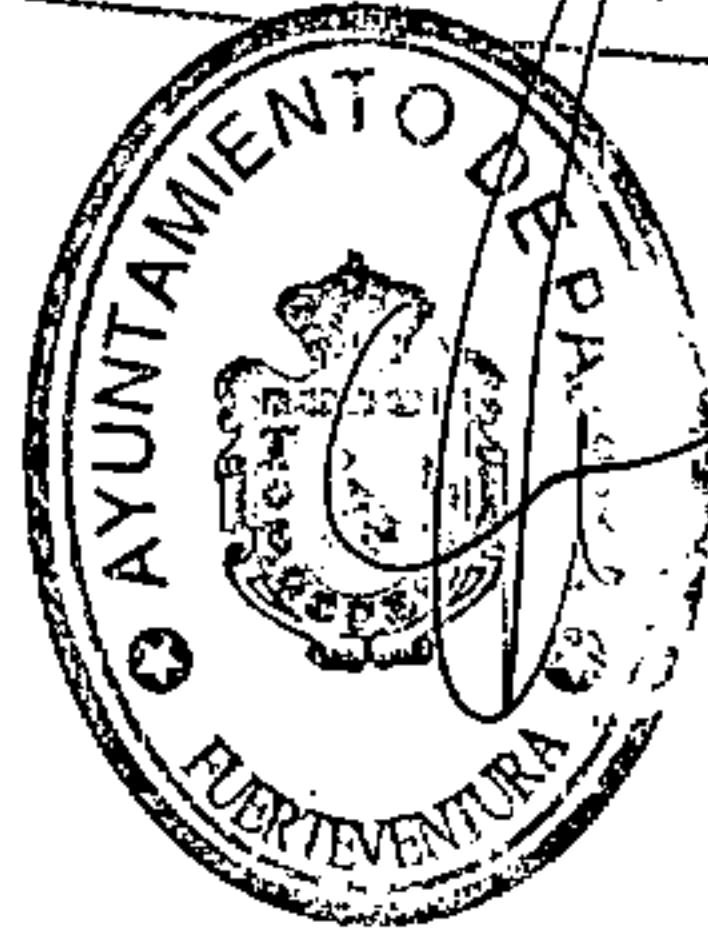
- Todos los usos de espacios libres

2. Usos prohibidos:

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
Todos los demás usos pormenorizados que aparecen referenciados en el apartado "CLASES DE USOS PORMENORIZADOS"



Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento

en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

CAPITULO 9.- ORDENANZA "G"

10.9.1. DEFINICION

Este proceso tipológico incluye a aquellas instalaciones de carácter industrial o comercial que puedan establecerse en el Término Municipal y se utiliza para ello una tipología que resulta de la edificación en parcela de gran tamaño nunca inferiores a 500 m² y con condiciones de separación respecto a viales y naves colindantes que garanticen las suficientes medidas de seguridad en cuanto a riesgo de incendio muy frecuente en almacenes comerciales que suelen instalarse en estas áreas.

10.9.2. OBJETIVOS

Pretende esta ordenanza regular aquellas edificaciones que hayan de instalarse en el suelo urbanizable programado industrial o comercial señalado al efecto, utilizando un proceso tipológico suficientemente ensayado en nuestras latitudes.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

10.9.3. CONDICIONES DE PARCELA

1. Parcela mínima: 1.000 m²

2. Frente mínimo de parcela: 20,00 metros

3. Alineación y rasante: La alineación y rasante oficial será la que se señale en el Plan Parcial correspondiente.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

10.9.4. CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

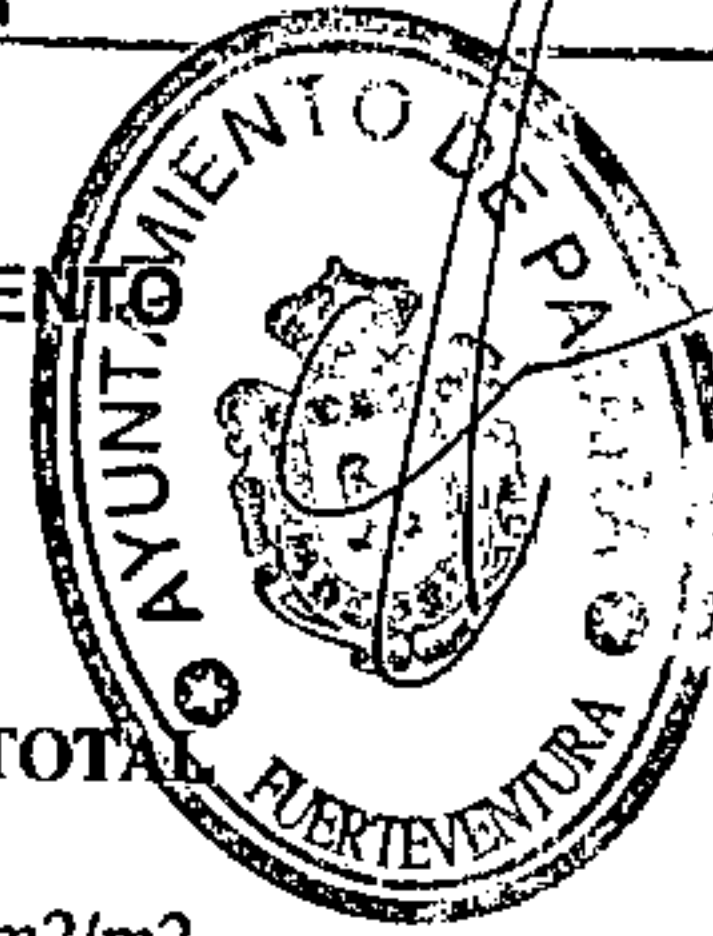
1. Retranqueo frontal: 5,00 metros

2. Separación a linderos: mínimo = 5,00 metros

10.9.5. CONDICIONES DE OCUPACION

La resultante de los demás parámetros

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



10.9.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Edificabilidad:

**SOBRE
RASANTE**

1,00 m²/m²

TOTAL

1,00 m²/m²

10.9.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Altura de la línea de cornisa: 7,00 metros

2. Altura en plantas: 2 plantas

- Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifique debidamente, las naves de trabajo podrán rebasar la altura máxima en metros de la línea de cornisa, entendiéndose que esta facultad es exclusiva de los procesos técnicos de fabricación. Los procesos industriales que se desarrollen por plantas y los usos de almacenaje y talleres no podrán exceder de la altura máxima señalada.

- Con carácter general, se autorizarán sobre la línea de cornisa aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el uso industrial interior.

3. Altura libre:

En zona de trabajo: mínimo = 3,00 m máximo = no se establece

En zona de oficina: mínimo = 2,50 m máximo = 2,80 m

10.9.8. CONDICIONES HIGIENICAS

Regirán las condiciones generales estéticas establecidas en las Normas.

10.9.9. OTRAS CONDICIONES

1. Los espacios libres resultantes de los retranqueos o separaciones a linderos podrán destinarse a aparcamientos o espacios de carga y descarga.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



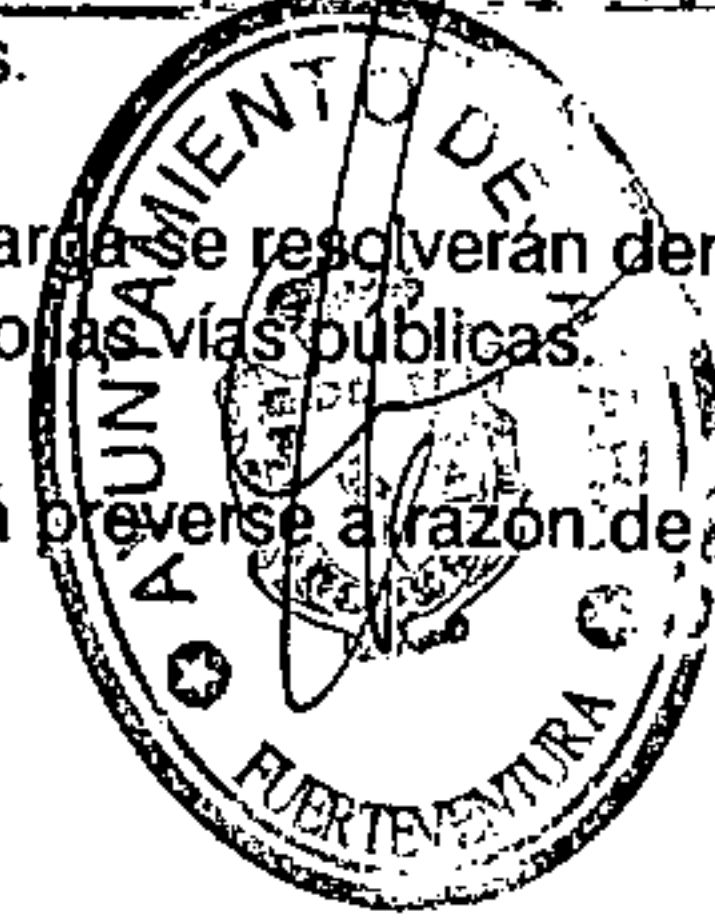
La Secretaria de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria: a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 235

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

El SECRETARIO

2. En todo el perímetro de la parcela se dispondrá de una hilera de arbolado con plantación cada 5 metros.
3. Las operaciones de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela, no pudiéndose utilizar para ello las vías públicas.
4. En el interior de la parcela deberá preverse a razón de uno por cada 100 m2 construídos.



10.9.10. CONDICIONES DE USO

1. **Usos permitidos:** Serán usos permitidos en las zonas afectadas por esta ordenanza, los siguientes usos pormenorizados de entre los definidos en las Normas:

a) Industrial:

- Industria
- Almacenes
- Talleres y artesanía

b) Comercial:

- Edificios comerciales, sólo para comercio mayorista de gran superficie.

c) Terciario:

- Bajos de oficina
- Edificios de oficinas

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

d) Equipamiento:

- Todos los usos de equipamiento

e) Infraestructuras y servicios públicos:

- Todos

f) Transporte:

- Todos los usos vinculados al transporte

2. **Usos prohibidos:** Son usos prohibidos para estas zonas todos los demás usos pormenorizados definidos en las Normas.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse el uso de vivienda con las siguientes condiciones:


La Secretaria de la COTMAG
Angela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

- a) Estar destinada al personal de la empresa, no pudiendo ser enajenada o desligada de la misma, ni construirse sobre parcela independiente.
- b) No sobrepasar el límite de 1 vivienda por parcela ni una superficie edificada total de 160 m2.
- c) El uso residencial podrá ocupar una edificación exenta dentro de la parcela, adosarse a la edificación principal, o instalarse en plantas del edificio industrial. En cualquier caso sus dimensiones contarán para el cómputo de la edificabilidad que no podrá superar la designada a la parcela.
- d) En todo momento se exigirá el cumplimiento de los umbrales de molestias, definidos en las leyes y en estas Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1999**
EL SECRETARIO

CAPITULO 10.- ZONA COMERCIAL

10.10.1. Definición

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

10.10.2. Condiciones de parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

Comercial General:

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m²). La parcela deberá tener como mínimo tres metros (3 m) de frente a una vía, bien sea rodada o peatonal.

Comercial Bulevar:

Las parcelas son precisamente las que figuran en el plano

10.10.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

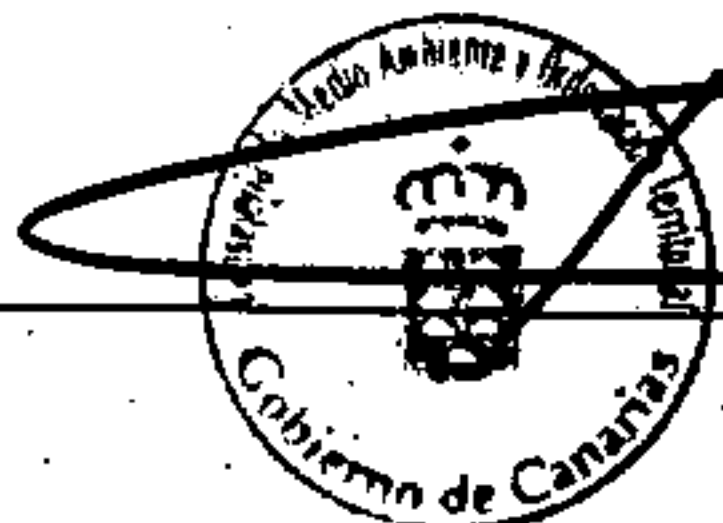
Comercial General:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

Comercial Bulevar:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de dos metros (2 m).

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 238

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

10.10.4. Condiciones de ocupación de la parcela

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación:

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las ordenanzas.



10.10.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, será:

Comercial General 1,00 m²/m²

Comercial Bulevar 0,77 m²/m²

No computarán como superficie edificable aquellas ubicadas en sótano y computándose el 50% las ubicadas en semisótano.

10.10.6 Condiciones de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia:

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el Art. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación:

La altura máxima de cornisa de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

Comercial General Altura máxima 2 plantas (7,50 metros)

Comercial Bulevar Altura máxima 1 planta (3,50 metros)

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/89 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

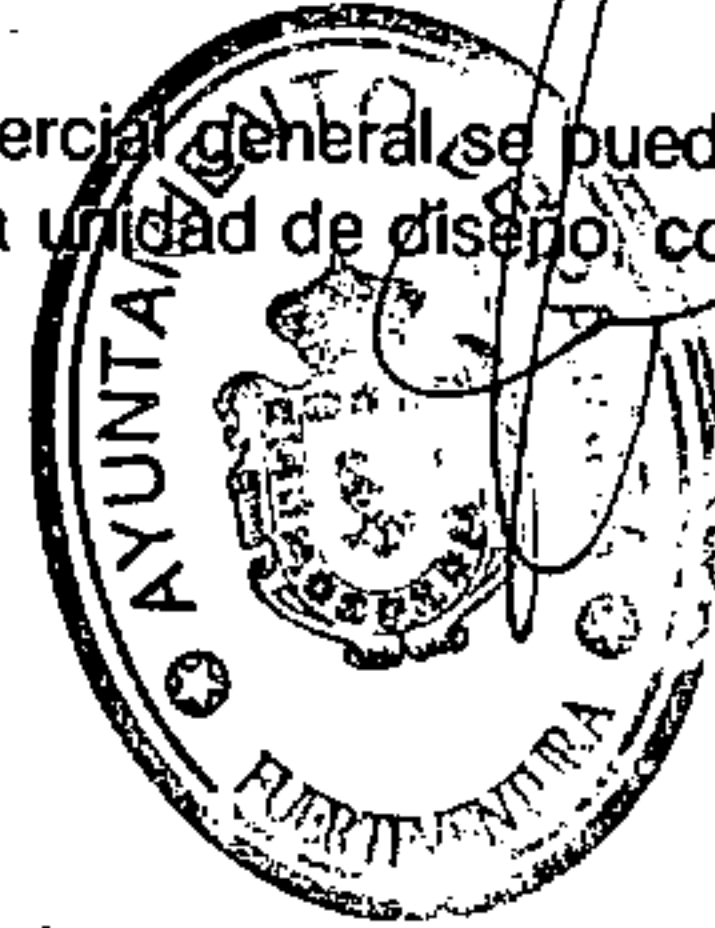
NORMAS URBANISTICAS 239

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

14 NOV 1989
EL SECRETARIO

c) Tipología de la edificación:

La edificación en el comercial general se puede admitir, tratándose constructivamente en una unidad de diseño como manzana cerrada.



10.10.7. Condiciones de uso

Como uso característico de la zona, se establece el uso comercial y dotacional en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

10.10.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

10.10.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

10.10.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

10.10.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV 1989 EL SECRETARIO

CAPITULO XI.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL

10.11.1. Definición

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales, según la zonificación establecida en la ordenación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente cultural
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Deportivo-esparcimiento
- Administrativo

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



[Handwritten signature]

La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Regirán para todas ellas las condiciones siguientes:

10.11.2. Condiciones de parcela

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Será el estudio de detalles y el proyecto de parcelación correspondiente de los polígonos, los que determinen la distribución espacial de los distintos usos.

10.11.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos:

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

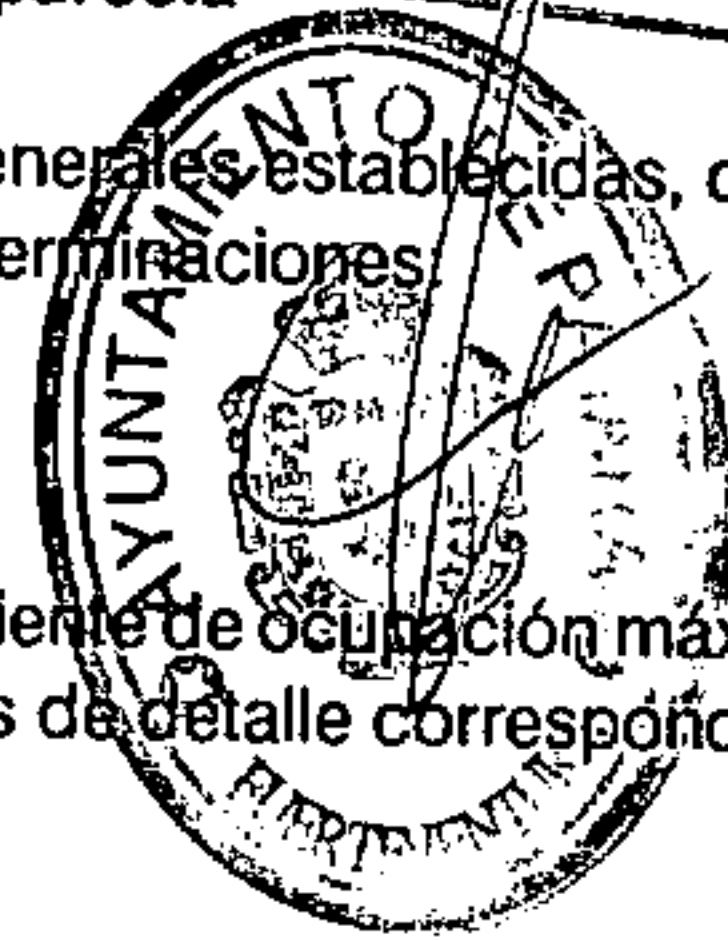
El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

10.11.4. Condiciones de ocupación de la parcela

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones

a) Coeficiente de ocupación:

Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las parcelas resultantes de los estudios de detalle correspondientes al sesenta por ciento (60%).



10.11.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Se regirán por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad neta de las parcelas, se establece en 1 m²/m².

10.11.6 Condiciones de volumen y forma de la edificación

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia:

Se tomará como cota de origen para la medición de la altura de la edificación, la cota de nivelación de la planta baja, tal como se define en el Art. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será de tres plantas (12 m.)

c) Tipología de la edificación

La edificación en cualquier parcela resultante, será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

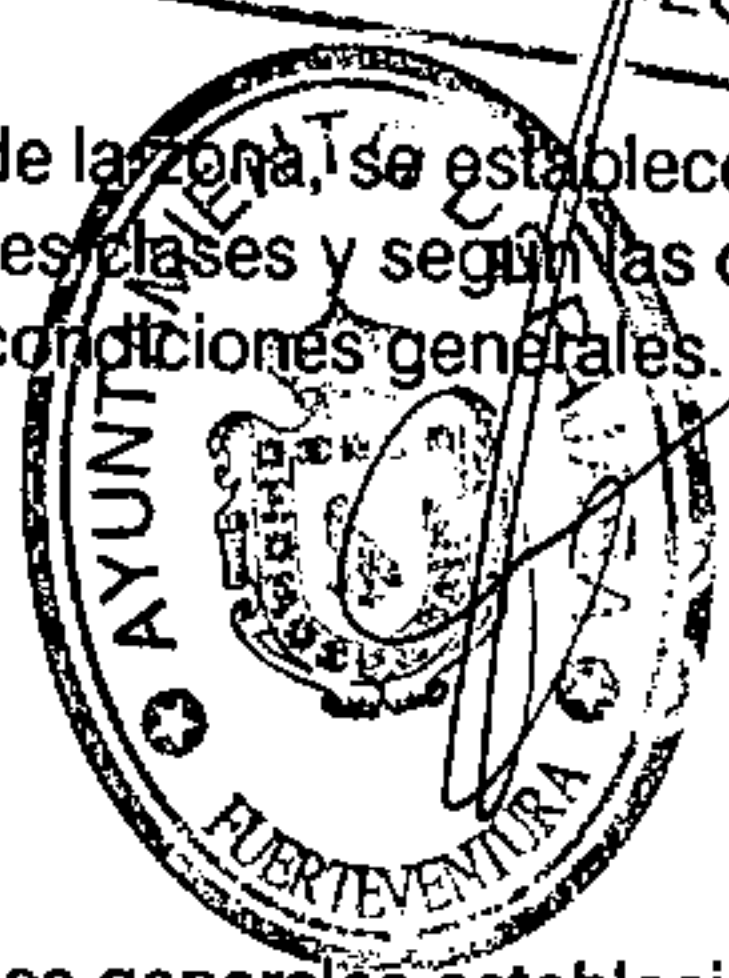


La Secretaria de la COMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007
NORMAS URBANISTICAS 242

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 6 NOV 1989
EL SECRETARIO

10.11.7. Condiciones de uso

Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional-equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.



10.11.8. Condiciones de higiene

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

10.11.9. Condiciones de estética

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

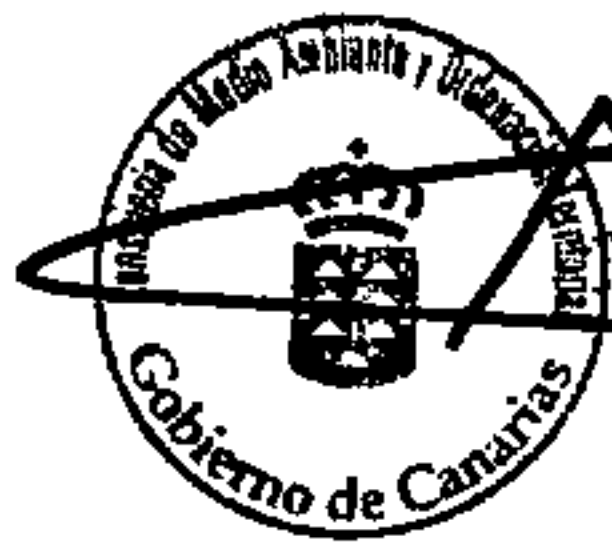
10.11.10. Condiciones de conservación

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

10.11.11. Condiciones de protección

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO XII.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

10.12.1. Definición y condiciones

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público, se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines.

Estas instalaciones quedarán definidas en los Proyectos de Urbanización y Jardinería correspondientes.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alémán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

CAPITULO 13.- SUELOS URBANOS ESPECIALES

SECCION 1ª.- AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)

10.13.1. CONCEPTO.

Son Areas de Planeamiento Remitido (A.P.R.) aquellas delimitaciones de suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se remite a un planeamiento ulterior, limitándose el Plan General a fijar unas directrices mínimas.

10.13.2. AMBITO.

Las A.P.R. que se establecen son las áreas de Suelo Urbano identificadas en las fichas como P.E-1, P.E-2 y P.E-3, relativas a la zona de servicios del Puerto de Morro Jable, Esquinzo-Acebuche y La Pared. Estas áreas han de ser desarrolladas a través de un Plan Especial de Reforma Interior y de sus respectivos proyectos de urbanización.

SECCION 2ª.- AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (A.P.D.)

10.13.3. CONCEPTO.

Se entiende por Areas de Planeamiento Diferenciado aquellas delimitaciones de suelo urbano que disponen de un planeamiento en vigor distinto al Plan General y que éste des a conservar e integrar en la ordenación global del territorio, con o sin modificación.

10.13.4. AMBITO.

Abarca las áreas denominadas "Mal Nombre", "Butihondo", "Gaviotas", "Majada Boya" y "Cañada del Rio", identificadas en las fichas con las siglas A.P.D.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



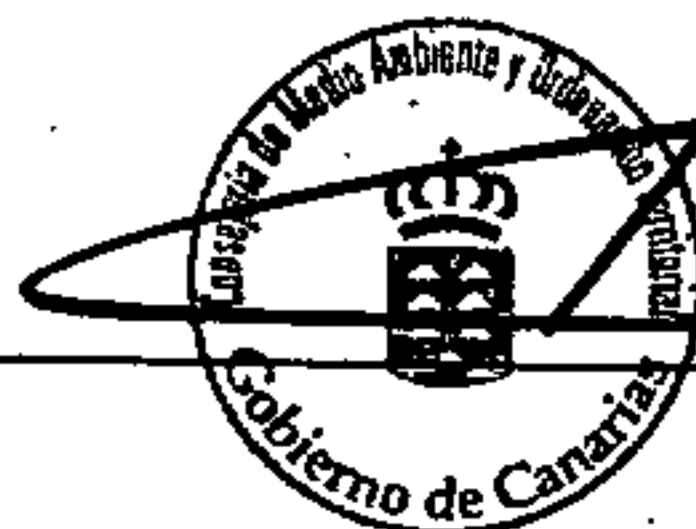
La Secretana de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV 1989**
EL SECRETARIO

10.13.5. NORMAS PARTICULARES

- a) **MAL NOMBRE.** Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización denominado "Mal Nombre y Guirre" y también "Tierra Dorada"; y con carácter supletorio se aplicarán las condiciones generales del Documento Ordenanzas del Plan General.
- b) **BUTIHONDO.** Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado "Butihondo o Esquinzo".
- c) **GAVIOTAS.** Será de aplicación única y exclusivamente las previsiones y determinaciones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado "Gaviotas".
- d) **MAJADA BOYA.** Serán de aplicación única y exclusivamente las previsiones contenidas en el P.A.U., P.P. y P.U. denominado "Majada Boya".
- e) **CAÑADA DEL RIO.** Se mantiene la vigencia del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del mismo nombre, pero sujeto a las siguientes directrices y determinaciones:
- 1ª) El sistema general de la carretera general GC-640 que atraviesa la urbanización desaparece, siendo sustituida por la variante reflejada en los planos F-10, F-11, F-12, y F-13, una vez entre en servicio dicha variante.
- 2ª) La delimitación del núcleo urbano es la que figura en los planos F-10, F-11, F-12, y F-13, desapareciendo los polígonos D-9, D-10 y D-11, y D-12, que se integran en el Parque Natural de Jandia. Como consecuencia de este hecho sobrevenido, que impone delimitaciones al derecho de propiedad e impide la materialización de las previsiones urbanísticas del Plan Parcial "Cañadas del Rio", parte del aprovechamiento asignado a los polígonos que se descalifican como suelo urbano y se trasvasa a los Polígonos D-1, Sector II y D-2 cuyos aprovechamientos netos se fijan en 13.872 y 24.352 m² de construcción respectivamente. Dichos Polígonos deberán destinar una superficie mínima de 111.435 m² a zonas verdes y zonas deportivas y de recreo y expansión, cuya ubicación se emplaza gráficamente en los planos F-10, F-11, F-12 y F-13. El resto de la superficie de los polígonos se destinarán a parcelas edificables, un vez se redacten y aprueben los Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes edificatorios asignados, los proyectos de urbanización interior y los proyectos de parcelación, Ordenanzas B-1.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC

Ángela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

NORMAS URBANISTICAS 246

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de 14 NOV. 1989
EL SECRETARIO

SECCION 3ª.- POLIGONOS DE ACTUACION

10.13.6. CONCEPTO.

Se entiende por poligonos de actuación aquél conjunto de delimitaciones de suelo urbano que por sus dimensiones y características son susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de Plan General, al tiempo que permiten la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la urbanización.

10.13.7. AMBITO.

Los Poligonos delimitados directamente por el Plan General revisado, se relacionan en el epígrafe 5.1.1.1. de la Memoria y las determinaciones urbanísticas se contemplan en sus fichas correspondientes. Clave P.A.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RGA nº 1276/99 y 1349/99.

el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

TITULO UNDECIMO



DETERMINACIONES EN AREAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

11.1. PRESENTACION

El presente Título de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pájara recoge todas las determinaciones de aplicación específica que el Plan General fija para su posterior desarrollo en las denominadas Areas de Desarrollo (en adelante A.D). Un señalamiento de la figura de planeamiento concreto que debe emplearse en cada A.D.

Las determinaciones que el Plan General establece vienen concretadas en una doble documentación gráfica que recoge la localización y el carácter fijo del Area a las escalas convenientes, fijándose en el sector o unidad afectada.

La ficha recoge todas las determinaciones que fijan la forma y los medios que el Plan establece más adecuados para cada A.D. y que marcan las directrices, criterios y perímetros que deben guiar la redacción del planeamiento, en sus distintas escalas, que haga posible el desarrollo posterior del Plan General. Para una mayor claridad la ficha se organiza en los apartados siguientes:

11.2. IDENTIFICACION DEL AREA

- Situación concreta con referencia a la localización y denominación.
- Clave de identificación referida a los planos del volumen de planimetría.
- Clase de suelo: Urbano, Urbanizable o No urbanizable.

11.3. RESUMEN GENERAL

- Superficie total en hectáreas o metros cuadrados en el área.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**

EL SECRETARIO

- Superficie destinada a cada tipo, que hace referencia a usos concretos diversos en el interior del área, especificando las superficies netas que corresponden a cada uno.
- Densidad máxima (V, V/Ha), se refiere a densidad bruta del área.
- Edificabilidad (m² construidos/m² de suelo), dato concreto de aplicación a cada área de S.U.P. para su aplicación en el cálculo del aprovechamiento medio, como capacidad de edificación en el área de que se trate.
- Número máximo de viviendas. A partir del techo máximo de 75 m/ha señaladas por la Ley del Suelo y sus reglamentos, se fija para cada área en función de las características físicas y su posición urbana.

Dentro de este resumen se deja un espacio en el cual se recogen aquellos datos que no tienen cabida en los apartados anteriores, específicamente para el S.U.P. los datos relativos a la aplicación del aprovechamiento medio.

11.4. SISTEMA DE GESTION

- Desarrollo del Plan, se recogen en este apartado el tipo de desarrollo que el Plan fija para el A.D. (PAU en SUNP, PP en SUP, y en el suelo urbano PERI, o Polígono de Actuación o APD).
- Tipo de iniciativa: pública, privada o mixta.
- Sistema de actuación, de acuerdo con la Ley del Suelo.
- Etapa: se fija el desarrollo temporal del área dentro del programa del Plan; en el caso del SUP la etapa marcada es vinculante, en el resto de los casos marca únicamente orden de prelación que debe ser consultado en el volumen del programa del Plan.

11.5. OBJETIVOS GENERALES Y DEFINICION

- Descripción somera del A.D. y sus condiciones generales con referencia a su problemática específica.
- Objetivos básicos que se persiguen con la intervención propuesta (consolidación, remate, rótula, cerramiento de límites urbanos, etc.)
- Usos fundamentales a implantar.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Angela Sánchez Alemán

Las Palmas de Gran Canaria, 26 de septiembre de 2007
NORMAS URBANISTICAS 249

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

11.6. CRITERIOS BASICOS DE MORFOLOGIA Y ESTRUCTURA URBANA

- Medio en que se inserta. Con especificación de las características del soporte territorial objeto de A.D., así como sus relaciones con el entorno inmediato. Igualmente se señalan aquí los usos a que se destina el área previamente a la intervención.
- Estructura de integración. Se recogen los aspectos de la estructura urbana propuesta para el A.D. así como sus relaciones viarias y de servicio con el resto del territorio.
- Morfología urbana. Se refiere a las variables físicas de conformación global del área, tipología edificatoria, norma de ordenanza, propiedad del suelo, relación edificación-espacios libres, etc.
- Equipo básico. Hace referencia a las cesiones de suelo que habrán de efectuarse en el área, como mínimos para lograr un nivel de servicios adecuados a la misma. Igualmente se reseñan los objetivos estratégicos de la introducción del equipo en el A.D. (cantidad, tipo y localización).

11.7. RESERVAS DE SUELO

Se trata de un apartado flexible, sin una división establecida, en el cual se recogen los parámetros cuantitativos de reservas a establecer en cada área de desarrollo, sea para equipo básico como para sistemas generales.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por silencio administrativo en ejecución de las sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

TITULO DUODECIMO



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

12.1. PRIMERA

A los efectos de régimen jurídico transitorio aplicable al planeamiento anterior a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Pájara de 1978, a cuya Revisión se procede en este Documento, será de aplicación el ANEXO Nº 1 de dicho Plan General, adaptándose a las denominaciones, clasificación de suelo y determinaciones de la presente Revisión, tal como se recoge en la documentación gráfica y escrita de la misma.

12.2. SEGUNDA

Para los planes de todo tipo que, contenidos en el régimen transitorio anterior y cuya calificación urbanística resultare disconforme con las determinaciones de la actual Revisión, en la clasificación del suelo, usos o intensidad de uso; se incorporan al régimen jurídico de esta Revisión, con las siguientes medidas de acomodación:

12.2.1. CANALBION

Se trata de un Plan Especial cuya dimensión de consolidación lo hace incompatible con la estructura territorial propuesta, por lo que se propone su descalificación y su incorporación a Suelo Rústico del Plan General.

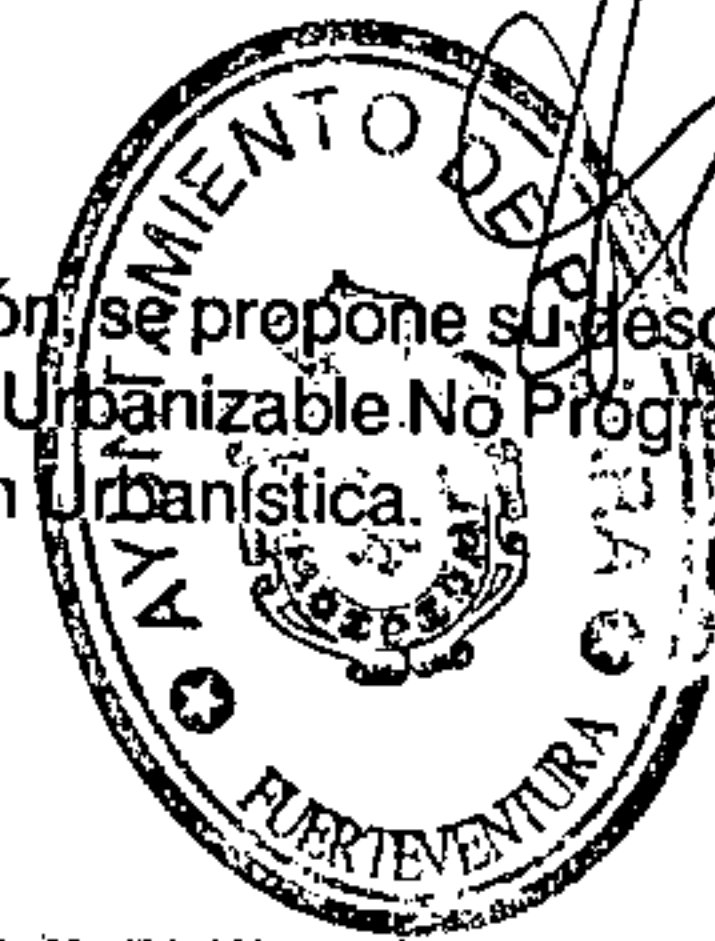
12.2.2. PANORAMA I Y II

Planes Especiales, de consolidación nula y con incumplimiento del Plan de Etapas, se propone su descalificación desde la actual de Suelo Urbano y su incorporación a Suelo Urbanizable No Programado, a través del oportuno Programa de Actuación Urbanística.

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO

12.2.3. COSTA VENTURA

Plan Especial de nula consolidación, se propone su descalificación como urbano y su inclusión como Suelo Suelo Urbanizable No Programado a desarrollar a través de un Programa de Actuación Urbanística.



12.2.4. OTRO PLANEAMIENTO

Los planes y programas que se encuentran en tramitación en el momento de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General vienen obligados a su adaptación a las determinaciones de ésta; a partir de su aprobación dispondrán de un plazo de seis (6) meses para proceder a la misma.

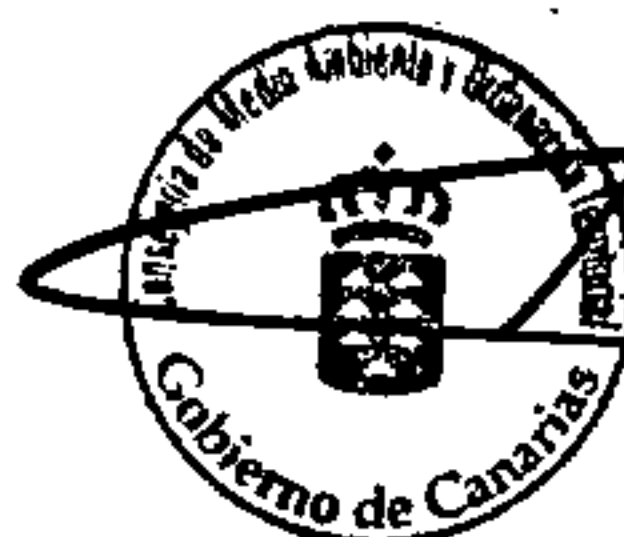
12.3. TERCERA

Los edificios o urbanizaciones para uso de alojamiento hotelero cuya Terminación de Obras se produzca con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General de Pájara, y resultaren disconformes con las determinaciones de ésta, en uso, intensidad de uso o Norma de Ordenanza en aplicación; se respetarán en las condiciones actuales de edificación; en ellos se admiten obras de consolidación, conservación, reparación o modernización de su condiciones físico-constructivas, sin que ninguna de estas obras pueda implicar aumento de las condiciones de intensidad y volumen respecto de los señalados en la Revisión. En el caso de proceder a una reposición o renovación de la condiciones de edificación, deberá aplicarse la Norma de Ordenanza de la Revisión del Plan General señalada en los Planos correspondientes.

12.4. CUARTA

Para adaptar a las previsiones de esta Revisión del Plan General las alineaciones exteriores o interiores, las existentes en la actualidad, se elaborarán si ello fuese preciso, Estudios de Detalle con las determinaciones, contenido y límites que se establecen en las presentes Normas.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RGA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO


12.5. QUINTA

- a) Hasta tanto no se aprueben y publiquen los Planos Especiales que afectan a Suelo Urbano de la Revisión del Plan General, se respetarán los usos y edificaciones disconformes con ésta y, en consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir las molestias y peligros de esas edificaciones.
- b) Cuando las edificaciones o instalaciones estuvieran situadas en suelo destinado a sistemas generales o equipo comunitario se admitirán las obras del párrafo anterior, excepto las de consolidación.

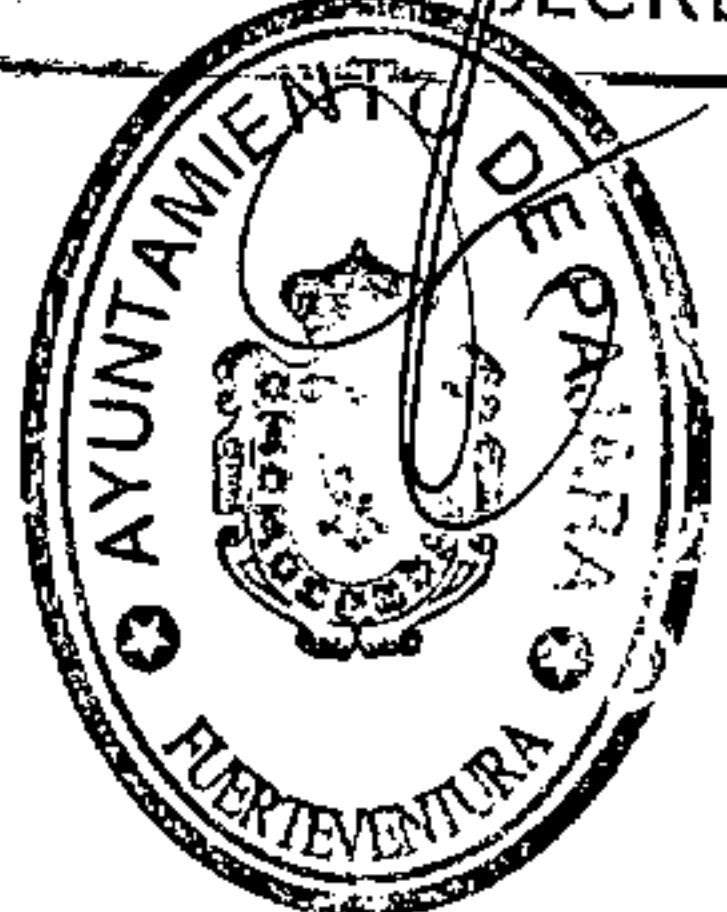
12.6. SEXTA

- a) Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, que hayan sido otorgadas antes del día de la publicación del acto de aprobación inicial de la presente Revisión del Plan General y las que se expidan como consecuencia de peticiones presentadas en los Registros del Ayuntamiento de Pájara antes de dicha fecha, cuando no se refieran a terrenos afectados por Sistemas Generales o Equipo Público, tendrán efectividad conforme a las Normas Urbanísticas vigentes cuando las licencias fueron solicitadas y conferirán derecho a sus titulares para realizar cuanto en la licencia se concrete. Dichas licencias quedarán sin efecto, si al año los edificios a que se refieran no han cubierto aguas o a los dos años si no han sido terminados. Dicho plazo quedará reducido al que aparezca señalado en la licencia si éste fuera inferior.
- b) Los titulares de estas licencias podrán acogerse a las normas de la presente Revisión del Plan General, solicitándolo del Ayuntamiento de Pájara, que resolverá lo procedente al efecto.

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.


La Secretaria de la COTMAC
Ángela Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007

El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de **14 NOV. 1989**
EL SECRETARIO



Pájara, Febrero de 1989

El Ingeniero, autor del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Formiga

Diligencia para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo en ejecución de las Sentencias dictadas en los RCA nº 1276/99 y 1349/99.



La Secretana de la COTMAC
Ángeles Sánchez Alemán
Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de septiembre de 2007