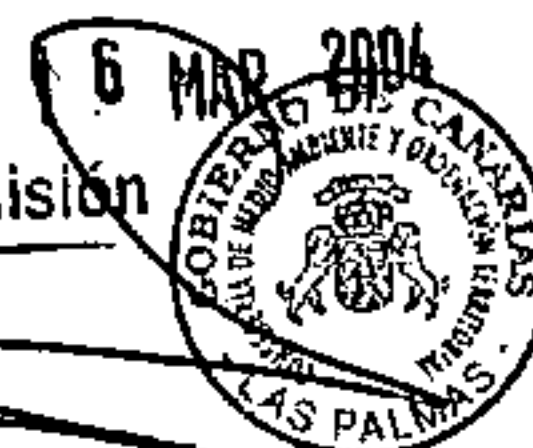


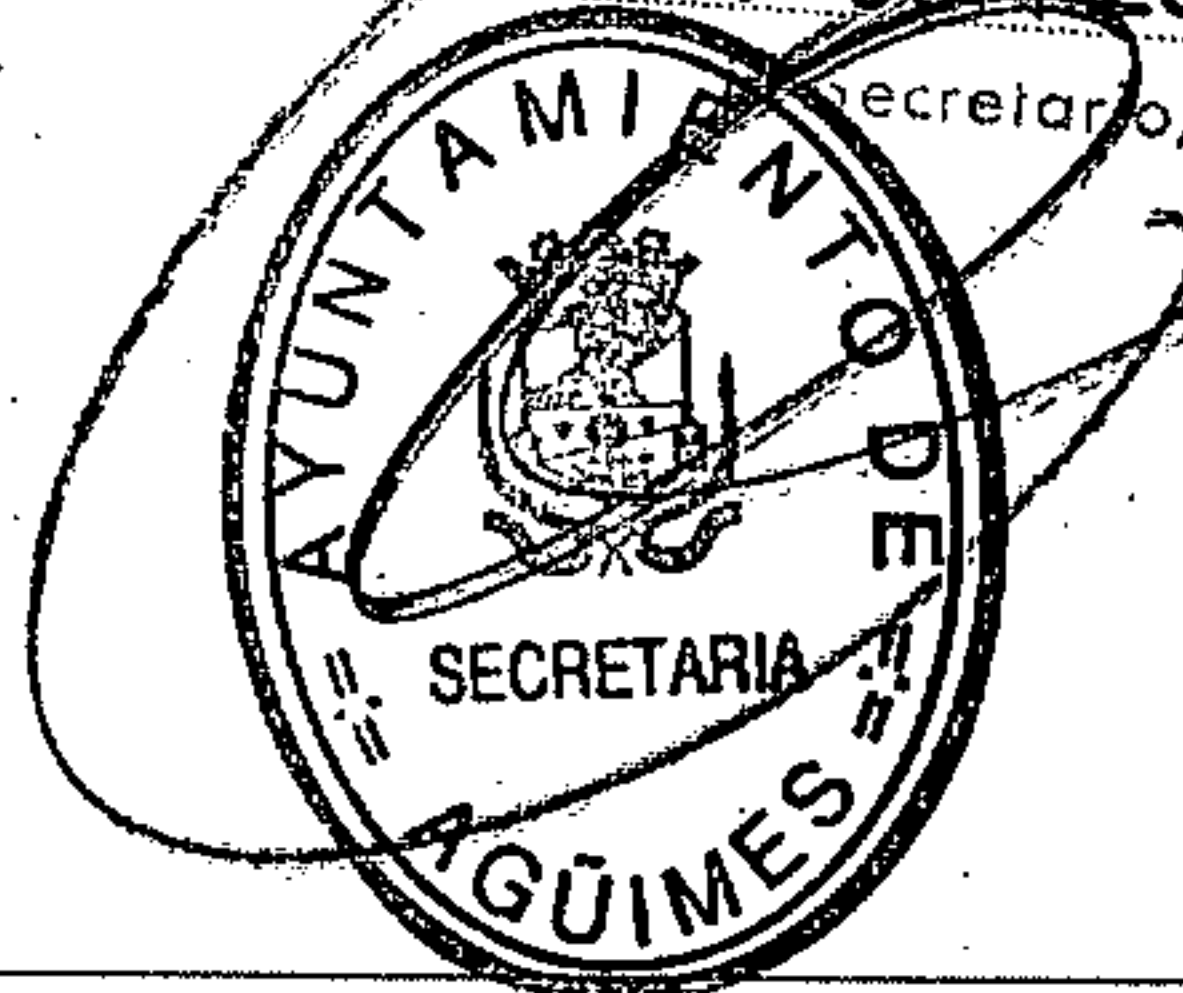
La Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión
de fecha **02 FEB. 2004**
acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo
a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación
ha recaído la resolución que, extractada
es: Aprobada
por Pleno el **06 OCT. 2003**
Agüimes, **07 OCT. 2003**

El Funcionario de
la Sección





TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....

- Artículo 1. Plan Operativo: Ordenación Pormenorizada del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. 1
Artículo 2. Revisión y Modificación del Plan Operativo 1

TITULO II RÉGIMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO 2

CAPITULO I PATRIMONIO HISTÓRICO 2

SECCION 1º DISPOSICIONES GENERALES 2

- Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico 2
Artículo 4. Régimen de las Intervenciones en el Patrimonio Histórico y Usos 3
Artículo 5. Grados de Protección de los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico 3
Artículo 6. Tipos de Intervención en los Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico 4
Artículo 7. Conservación y Utilización del Patrimonio Histórico 6
Artículo 8. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico 6
Artículo 9. Instrumentos de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Histórico 7
Artículo 10. Condiciones Generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico 7

SECCION 2º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL 7

- Artículo 11. Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico y Monumental: Catálogo y Bienes de Interés Cultural 7
Artículo 12. Catalogación de los Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico 8
Artículo 13. Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos 8
Artículo 14. Régimen de Autorizaciones de Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados dentro del Ámbito del Plan Especial 9

SECCION 3º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 9

- Artículo 15. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico 9
Artículo 16. Protección para los yacimientos arqueológicos 11
Artículo 17. Protección de los Yacimientos Arqueológicos y Zona Arqueológicas 11
Artículo 18. Instrumento de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Arqueológico: Plan Especial de Protección y Parque Arqueológico 12

SECCION 4º PROTECCIÓN PATRIMONIO ETNOGRÁFICO 13

- Artículo 19. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico 13
Artículo 20. Intervenciones en los Bienes Integrantes del Patrimonio Etnográfico 13
Artículo 21. Bienes etnográficos como Bienes de Interés Cultural en la categoría de Sitio Etnológico... 13
Artículo 22. Carta Etnográfica o Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Agüimes 13

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 14

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES 14

- Artículo 23. Definición y tipos de usos 14
Artículo 24. Desarrollo y regulación de usos 14
Artículo 25. Clasificación de los Usos 14
Artículo 26. Compatibilidad de usos 17

CAPITULO II USO RESIDENCIAL 17

- Artículo 27. Definición 17
Artículo 28. Condiciones de implantación del uso residencial 18
Artículo 29. Condiciones de los Usos 18
Artículo 30. Garajes y Aparcamientos 18
Artículo 31. Condiciones de aplicación para el uso de residencia comunitaria 19
Artículo 32. Régimen de compatibilidad del uso residencial 19

CAPITULO III USO SECUNDARIO (INDUSTRIAL) 20

- Artículo 33. Definición y situaciones 20
Artículo 34. Condiciones de implantación 21
Artículo 35. Usos Complementarios del uso industrial 21
Artículo 36. Condiciones ambientales 22
Artículo 37. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial 22
Artículo 38. Gestión de los residuos generados por el uso industrial 22

CAPITULO IV USO TERCIARIO 23

- Artículo 39. Definición y Categorías 23

SECCION 1º USO TURÍSTICO 23

- Artículo 40. Definición del uso turístico 23

D) *Por* *Pleno* *06 OCT 2003*



Artículo 92.	Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura de transporte	53
SECCION 2º	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	
Artículo 93.	Categorías	53
Artículo 94.	Condiciones de implantación del uso de infraestructura de transporte	53
Artículo 95.	Aparcamientos	53
Artículo 96.	Estaciones de Servicio (Gasolinera)	60
SECCION 3º	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	
Artículo 97.	Categorías del Uso de Infraestructura Hidráulica	61
Artículo 98.	Condiciones de implantación del Uso de Infraestructuras Hidráulicas	61
SECCION 4º	INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA	
Artículo 99.	Categoría de Infraestructura de energía	63
Artículo 100.	Condiciones de Implantación de la Infraestructura de Energía	64
SECCION 5º	OTRAS INFRAESTRUCTURAS	
Artículo 101.	Infraestructura de Telecomunicaciones	64
ARTÍCULO 102.	Infraestructura de Residuos	65
ARTÍCULO 103.	Infraestructura de Portuaria	65
Artículo 104.	Infraestructura Aeroportuaria	65
TITULO IV	CONDICIONES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	66
Artículo 105.	Definición	66
Artículo 106.	Tipologías edificatorias	66
CAPITULO I	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN CERRADA (M)	67
Artículo 107.	Ámbito y usos	67
Artículo 108.	Parámetros de la tipología	67
Artículo 109.	Alineaciones y rasantes exteriores	68
Artículo 110.	Chañanes	68
Artículo 111.	Fondo edificable máximo	68
Artículo 112.	Fachadas Exentas	68
Artículo 113.	Semisótanos y Sótanos	69
Artículo 114.	Edificios de esquina o con varias fachadas	69
Artículo 115.	Edificios colindantes con alturas diferentes	69
CAPITULO II	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (B)	69
Artículo 116.	Ámbito y usos	69
Artículo 117.	Parámetros generales de la tipología	69
Artículo 118.	Ocupación	70
Artículo 119.	Separaciones a linderos y retranqueos	70
Artículo 120.	Separaciones entre bloques	70
Artículo 121.	Semisótanos y Sótanos	70
Artículo 122.	Configuración y tratamiento de los espacios libres	70
Artículo 123.	Remodelación del volumen	71
CAPITULO III	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA CIUDAD JARDÍN (CJ)	71
Artículo 124.	Ámbito y Uso	71
SECCION 1º	TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA (CJ500)	71
Artículo 125.	Parámetros Generales de la Tipología	71
Artículo 126.	Semisótanos y Sótanos	72
Artículo 127.	Separaciones a linderos y retranqueos	72
Artículo 128.	Tratamiento de los espacios libres	72
SECCION 2º	TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA (CJ400)	72
Artículo 129.	Artículo 138. Parámetros Generales de la Tipología	72
Artículo 130.	Semisótanos, Sótanos, Separaciones a linderos y tratamiento de Espacios Libres	73
SECCION 3º	TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA (CJ225) PARA LA ZONA DEL EDÉN Y EL OASIS Y EL CRUCE DE ARINAGA	73
Artículo 131.	Ámbito	73
Artículo 132.	Parámetros Generales de la Tipología	73
Artículo 133.	Semisótanos, Sótanos, Separaciones a Linderos y tratamiento de los Espacios Libres	73
CAPITULO IV	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EDIFICACIONES EN HILERA (CH) Y VIVIENDAS ADOSADAS (AD)	73

CAPITULO III	GESTIÓN URBANÍSTICA	96
Artículo 174.	Ámbitos de gestión	96
Artículo 175.	Unidades de Actuación	96
Artículo 176.	Modificación de las Unidades de Actuación	97
Artículo 177.	Áreas sujetas al Régimen de Ejecución de la Edificación mediante Sustitución	97
Artículo 178.	Reparcelación Urbanística	97
Artículo 179.	Reparcelación Económica	98
Artículo 180.	Reparcelación voluntaria y forzosa	98

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004**

acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. **16 MAR. 2004**
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



El Funcionario de la Sección

DILIGENCIA. Al presente expte. relativo a **Texto Ref. Plan Gen. Ordenación**

ha recogido la resolución que, extractada

es: **Aprobado**

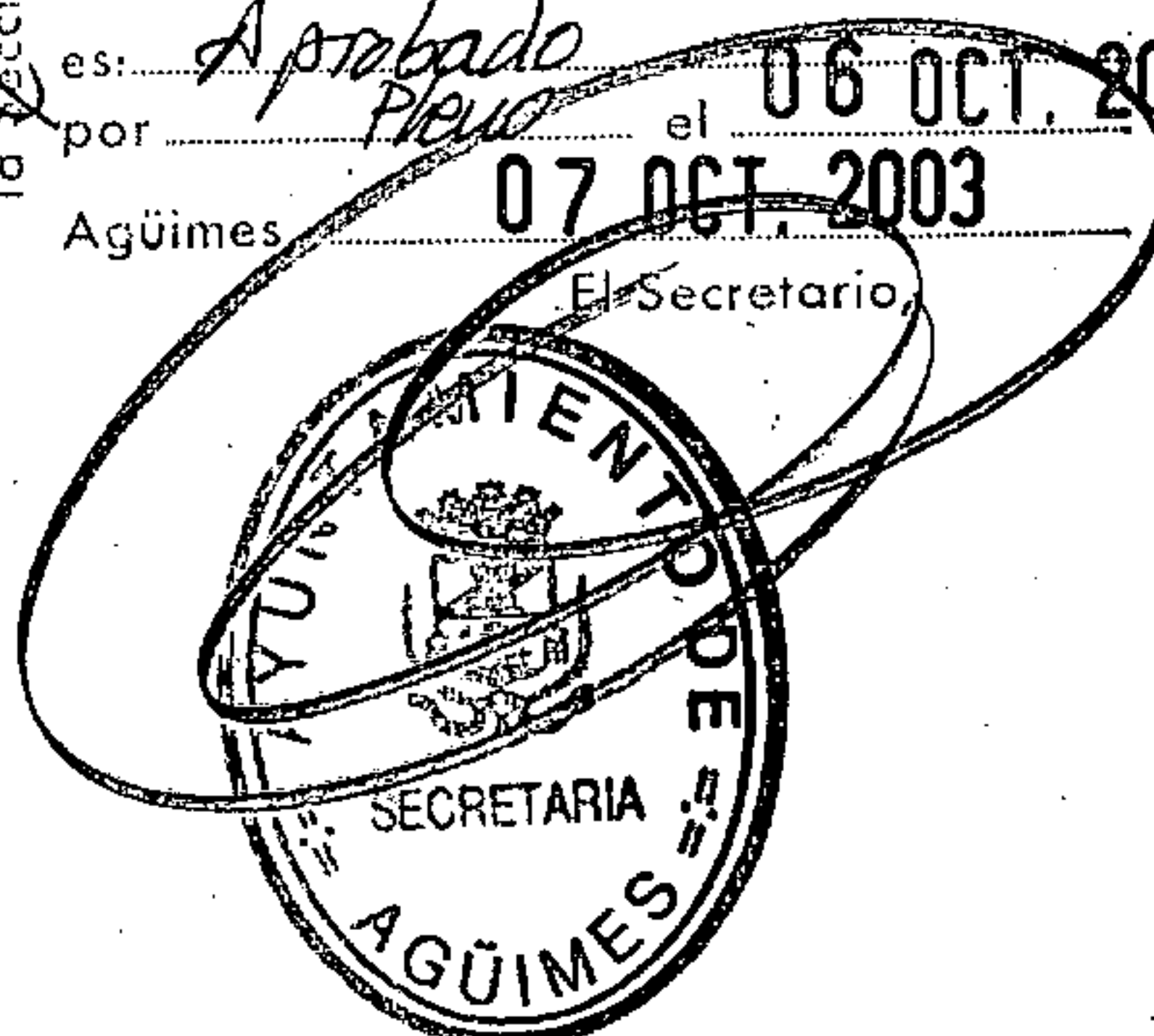
por **Pleno**

Agüimes

06 OCT. 2003

07 OCT. 2003

El Secretario,



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB 2003, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

16 MAR. 2003



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Plan Operativo: Ordenación Pormenorizada del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

De conformidad con el artículo 33 del TR-LOTCEC, el municipio de Agüimes debe formular junto a este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. un desglose del Plan Operativo que contendrá la Ordenación Pormenorizada del mismo.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32.2.B)1) al 5) del TR-LOTCEC., el contenido del presente documento integrante del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. comprende la Ordenación Pormenorizada que constituye el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

Estas determinaciones quedan grafiadas en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada

Además comprende la ordenación del Patrimonio Histórico en el municipio, plasmando en el mismo, las determinaciones de otros instrumentos, tales como las Cartas que se hayan elaborado con tal objeto.

La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. quedará también plasmada en los documentos del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero con sus correspondientes Planos de Gestión y Ejecución.

Artículo 2. Revisión y Modificación del Plan Operativo

El Ayuntamiento de Agüimes deberá actualizar el Plan Operativo cada 4 años, de conformidad con la programación del Programa de Actuaciones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., puesto que el mismo se formula en dos cuatrienios.

A este respecto, la citada actualización, podrá limitarse a lo establecido en el citado Programa de Actuación y en concreto a lo dispuesto en el Estudio Económico Financiero en cuanto a la organización y gestión y programación de la ejecución pública. El procedimiento de actualización del Plan Operativo se aprobará por el ayuntamiento por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación (artículo 33.2. del TR-LOTCEC) y no podrán alterar las determinaciones de la Ordenación Estructural del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

En caso de que las actualizaciones supongan alteraciones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., la actualización deberá adoptar la forma de revisión o modificación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., de conformidad con lo que suponga la misma.

De conformidad con el artículo 32.3 del TR-LOTCEC, si la actualización supone una modificación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en cuanto a la Ordenación Pormenorizada (Plan Operativo), la aprobación requerirá el informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

TÍTULO II REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO

CAPÍTULO I PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante, LPHC), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico del municipio de Agüimes están incluidos en los siguientes instrumentos, según al artículo 15 de la LPHC:

1. Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.).

Conforme al artículo 17 de LPHC, sobre su régimen general y conforme al artículo 18, para su clasificación. La siguiente tabla resume los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de Agüimes, con las siguientes categorías:

B.I.C.		Categoría	BOC. Nº	BOC fecha	Estado	Aprobación
Casa de la Cámara Episcopal	B.I.C.-1	Monumento	165	23/12/1996	Declarado	Decreto 285/1996, de 22/11/1996
Villa de Agüimes	B.I.C.-2	Conjunto Histórico	151	15/11/1991	Incoado	Resolución 8/10/1991
Barrio de Temisas	B.I.C.-3	Conjunto Histórico	011	25/01/1991	Incoado	Resolución 18/12/1990
Barranco de Guayadeque	B.I.C.-4	Zona Arqueológica	092	12/07/1991	Declarado	Decreto 126/1991, de 23/6/1991
Cuevas y Graneros de la Audiencia	B.I.C.-5	Zona Arqueológica	140	6/11/1998	Incoación	Decreto 8/3/2001
Salinas de Arinaga	B.I.C.-6	Sitio Etnológico	106	14/8/2001	Incoación	Decreto de 15/6/2001
Barranco de Balos (Grabados Rupestres)	B.I.C.-7	Zona Arqueológica	B.O.E. nº 181	30/7/1973	Declaración	Decreto 1866/1973, de 5/7/1973

2. Catálogo Arquitectónico, Carta Arqueológica y Carta Etnográfica del Municipio.

Se aneja como parte integrante del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. el Catálogo Arquitectónico Municipal, en plena concordancia con lo estipulado en el Capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II, de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

En cuanto a la Carta Arqueológica de Agüimes, el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. asume su contenido, regulándolo como Protección del Patrimonio

Arqueológico, amén de su ordenación urbanística que corresponde a cada clase y categoría de suelo donde se emplace, donde incluso se han delimitado ámbitos a efectos de que ordenación quede remitida a un instrumento de desarrollo.

En cuanto a la Carta Etnográfica de Agüimes, el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. ha asumido sus determinaciones quedando ordenados mediante el Anexo de Bienes Etnográficos del Catálogo Arquitectónico Municipal.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, integran el patrimonio histórico, aquellos bienes que, sin ser englobados en los puntos anteriores, se estime su valor arquitectónico, arqueológico o etnográfico por un órgano competente para ello. Los grados de protección y los tipos de intervención a aplicar a los citados bienes serán los establecidos en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

Artículo 4. Régimen de las Intervenciones en el Patrimonio Histórico y Usos

1. El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Agüimes se sujetará a las siguientes determinaciones:

- a) Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, habrá de estar al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecidos en las Fichas del Catálogo de Arquitectónico Municipal del Municipio de Agüimes, así como el Catálogo de Bienes Inmuebles de Interés Etnográfico.
- b) Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un planeamiento de desarrollo del Patrimonio Histórico tal como un Plan Especial, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo, con base a los grados de protección y tipos de intervención definidos en este Título.
- c) A estos efectos, se permitirá en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, la rehabilitación para su conservación con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. o apreciado por el órgano competente para otorgar la autorización, licencia, calificación o proyecto, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.
- d) Se permitirá el uso de Turismo Rural, en edificaciones, construcciones e instalaciones rehabilitadas, de conformidad con el punto anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.

Artículo 5. Grados de Protección de los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos catalogados los grados de protección Integral, Ambiental y



Parcial.

Artículo 6. Tipos de Intervención en los Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos de obras, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

1. Obras de Conservación.

Son obras de conservación, las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberá respetarse íntegramente todas las características de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, relativo distorsión o transformación de los espacios preexistente.

2. Obras de Restauración.

Son obras de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendiente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

2.1. Obras de Reposición.

La reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004

El Secretario de la Comisión



La reposición de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

3. Obras de Consolidación.

Son intervenciones de consolidación las que tiene como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

4. Obras de Rehabilitación.

Son intervenciones de rehabilitación, las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipologías del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerías interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como, zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

5. Obras de Remodelación.

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

a) Obras de Ampliación.

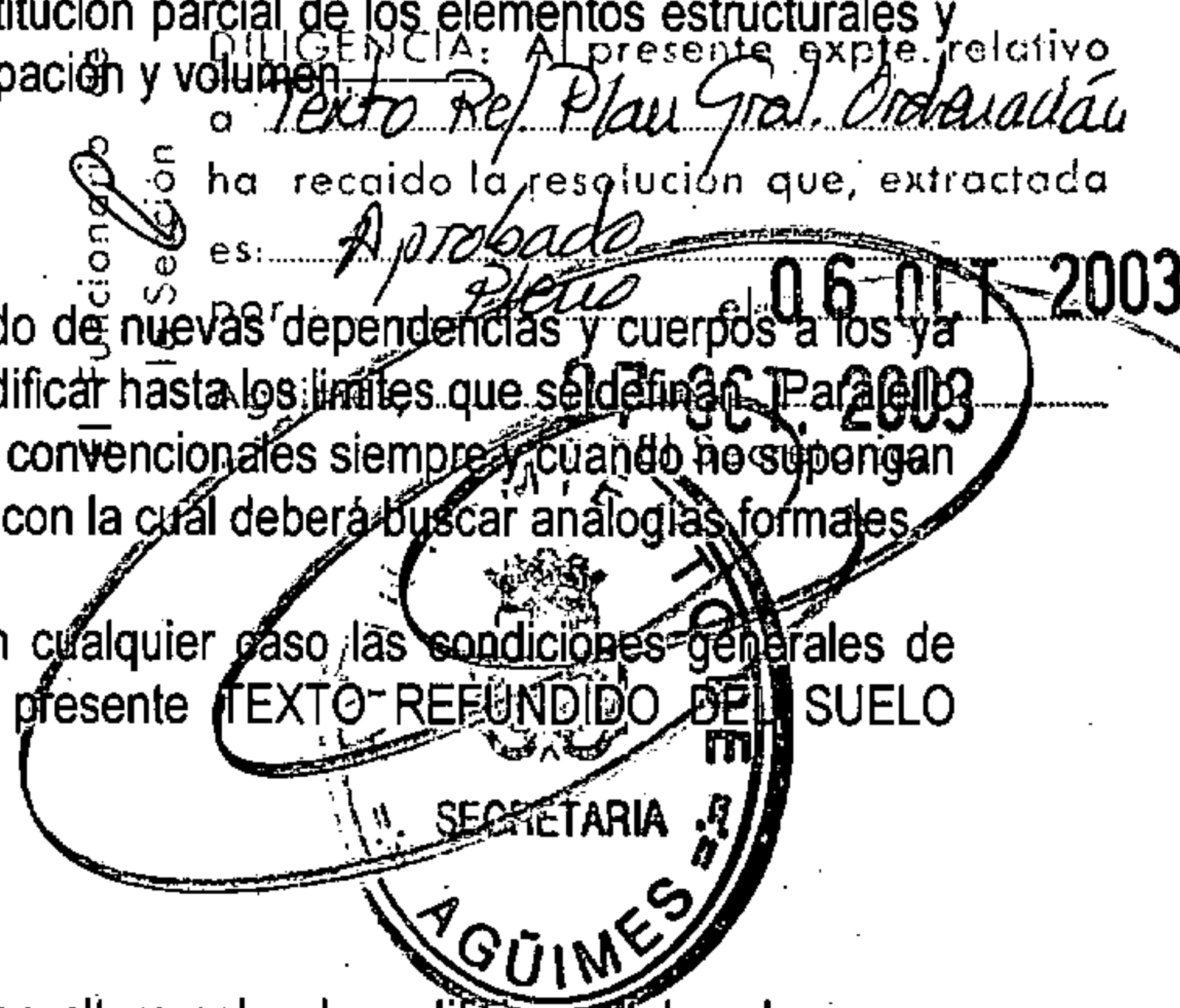
En las obras de ampliación se permite el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies se parcela sin edificar hasta los límites que se definen. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la cual deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente TEXTO-REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

b) Obras de Remonta.

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello, la nueva planta que se añada, deberá aprovechar el sistema estructural de paredes de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido sobre aquellas en el caso de que sea





éste el existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

c) Obras de Reestructuración.

Las obras de reestructuración se refieren a alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo la fachada que de frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Artículo 7. Conservación y Utilización del Patrimonio Histórico.

1. En cuanto al deber de conservación del Patrimonio Histórico catalogado o declarado, se deberá estar a lo determinado en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. A este respecto, la utilización de los bienes integrantes del Patrimonio histórico, se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación, en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que motivaron y se protegen. En todo caso, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular, de conformidad con el artículo 54 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. A este respecto, el uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección y tipo de intervención asignado.
3. Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bienes de Interés Cultural.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

- a) Bienes o Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- b) Bienes o Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
- c) Bienes o Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

Artículo 8. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico

Para la concesión de toda clase de licencias Municipal de obras en el Patrimonio Histórico, o en su Entorno de Protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de

02 FEB. 2004

Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004

La Comisión



protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos que haya lugar

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de las obras a realizar.
- Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

al Plan Gen. Ordenación

ha recaído la resolución que, extractada

por el

el 06 OCT. 2003

Artículo 9. Instrumentos de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Histórico

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación de conformidad con el artículo 37.3 del TR-LOTCEC

Artículo 10. Condiciones Generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 34 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico, la edificación y uso de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se deberá llevar a cabo según las siguientes determinaciones:

- Las determinaciones generales establecidas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Las determinaciones particulares establecidas por la citada Ley, cuando no exista Plan Especial de Protección que lo desarrolle.
- Por las determinaciones propias del Plan Especial de Protección, y en caso de vacío en su normativa por las estipulaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

SECCION 2ª PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Artículo 11. Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico y Monumental: Catálogo y Bienes de Interés Cultural.

El Patrimonio Arquitectónico y Monumental de Municipio de Agüimes, lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación.

A estos efectos, se aneja como parte integrante del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. el Catálogo Arquitectónico del Municipio de Agüimes donde se recogen aquellos inmuebles o espacio singulares que por sus valores merezcan preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, de conformidad con lo estipulado en el Capítulo III " De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los



efectos del TR-LOTCEC.

Sin perjuicio de lo dicho, como Patrimonio Arquitectónico y Monumental, el municipio cuenta con dos Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) en la categoría de *Conjunto Histórico* que son los siguientes:

1. Conjunto Histórico de la Villa de Agüimes
2. Conjunto Histórico del Barrio de Temisas

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación* ha recaído la resolución que, extractada es: *Aprobado*

Artículo 12. Catalogación de los Bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico.

1. La catalogación de los bienes o elementos descritos en el artículo precedente, tiene como objeto la conservación, protección y custodia de los mismos, así como la determinación de los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, correspondiendo a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública el cumplimiento de los citados en la parte que le corresponda.
2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un bien implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.
3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre bienes o elementos catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo arquitectónico Municipal, o desde la definitiva aprobación de las **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.**, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.
4. La catalogación de un bien, para sus propietarios, supone la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.** para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Artículo 13. Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos.

Los Conjuntos Históricos que a continuación se relacionan, de conformidad con el artículo 30 de la LPHC, se desarrollan mediante Planes Especiales de Protección, que de conformidad con el artículo 32 de la citada Ley y 37 del TR-LOTCEC, tendrán la naturaleza de Planes Especiales de Ordenación, y que son los siguientes:

Planes Especiales de Protección						
Denominación	Siglas	BIC	Nº B.O.C.	FECHA	FASE	Resolución
Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Antiguo de Agüimes	PEPRI-1	Conjunto Histórico de la Villa de Agüimes	151	15/11/1991	Incoado	Resolución de 8 de Octubre de 1991
Plan Especial de Ordenación de Temisas	PEO-2	Conjunto Histórico del Barrio de Temisas	11	25/01/1991	Incoado	Resolución de 18 de diciembre de 1990

El Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, que desarrolle, ordene y gestione el ámbito afectado por la declaración de B.I.C. en la categoría de Conjunto Histórico deberá prever el contenido establecido por el artículo 31 y siguientes de la LPHC.

Artículo 14. Régimen de Autorizaciones de Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados dentro del Ámbito del Plan Especial

1. Mientras no se apruebe el Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, se aplicarán las siguientes reglas:

- Corresponde al Cabildo Insular autorizar obras y usos en edificios o espacios libres, previo el otorgamiento de licencia urbanística.
- Sin perjuicio de lo anterior, cualquier intervención en un Bien de Interés Cultural incluido en la delimitación Conjunto Histórico, requerirá autorización previa del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico.

2. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el ayuntamiento será competente para la autorización directamente de las obras en los siguientes:

1. Inmuebles que no hayan sido declarados como B.I.C.
2. Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de B.I.C.
3. Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un B.I.C.

SECCION 3º

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 15. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

1. El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Agüimes y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo.
2. Así mismo, integran el Patrimonio Arqueológico del Municipio de Agüimes, la totalidad de las Zonas Arqueológicas, así como los Yacimientos Arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica del Municipio.

Según la Carta Arqueológica del Municipio de Agüimes elaborada por el Servicio de Arqueología del Museo Canario, para la elaboración del inventario Arqueológico se procedió a la sectorización del Municipio, que se hizo, siguiendo unidades geográficas relevantes, tales como, cuencas de Barrancos, formas de relieve destacados, etc.

Siguiendo estos criterios el municipio se divide en Sectores que se delimitan en el Plano de la Memoria de Ordenación, copia del que figura en la Carta Arqueológica Municipal. Dentro de cada sector la Carta distingue los siguientes conjuntos que tienen su reflejo en las pertinentes fichas de la Carta Arqueológica de Agüimes.

Las Palmas de G.C. 18 MAR
El Secretario de la Comisión



Sector 1: DEGOLLADA DE PINO CASADO		presente
3/1/1	Los Bucios I	Las Pailas
3/1/2	Los Bucios II	El Sector
3/1/3	Cementerio de Los Canales	
3/1/4	Puntón del Guirre	
3/1/5	Las Haciendillas	
Sector 2: LOMO GUANILES		
3/2/1	Lomo de los Cardos	
Sector 4: LA HORNILLA		
3/4/1	Cuevas de Lomo del Tescón	
Sector 5: PAJONALES		
3/5/1	Cuevas de Lomo Bermeja	
Sector 6: LOMO DEL PELADERO		
3/6/1 I	Cuevas del Barranco del Peladero	
3/6/2 II	Cuevas del Barranco del Peladero	
Sector 7: LOMO DEL TOSCÓN		
3/7/1	Cueva del Barranco de las Pilas	
3/7/2	Lomo La Cruz	
3/7/3	Cuevas de Temisas	
3/7/4	Cuevas Barranco de Las Melosas	
3/7/5	Cuevas de Temisas I	
Sectores 10 y 17: AGÜIMES (10) Y MONTAÑA DE AGÜIMES (17)		
3/10/1	Banda de Agüimes	
Sector 13: EL ROQUE		
3/13/1	Cueva Roque Aguayro	
Sector 14: ERA DEL CARDÓN		
3/14/1	Balos	
3/14/2	Cuevas Barranco de Temisas	
Sector 15: LOMO DE LOS LETREROS		
3/15/1	Cueva del Gigante	
3/15/2	Grabadas Barranco de las Pilas	
3/15/3	Lomo de Los Letreros	
Sector 16: TEHERAL		
3/16/1	Cuevas Barranco de La Angostura	
Sector 17: MONTAÑA DE AGÜIMES		
3/17/1	Morros de Ávila	
3/17/2	Los Morros Grandes	
3/18/1	Montaña Los Vélez	
Sector 19: BARRANCO DE LOS CORRALILLOS		
3/19/1	Cuevas Montaña Garbollo	

SOLICITUD: Al presente expte. relativo
Sexto del Plan Genl. Ordenación
de la zona de la Cabaña Garbajosa a resolución que, extractada

es: *Aprobado*
por *Pleno* el 06 OCT. 2003
Agüimes, 07 OCT. 2003
El Secretario



presente expediente.

Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004

El Secretario de la Comisión



3. Los objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 16. Protección para los yacimientos arqueológicos.

La protección que será de aplicación al conjunto de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta arqueológica del Municipio de Agüimes, establece las siguientes determinaciones.

- Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido como tal por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., aunque no estuviese la declaración de B.I.C., deberá aportar un Estudio de Impacto Detallado de Impacto Ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no se concederá licencia ni autorización alguna de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la LPHC.
- Ante cualquier solicitud de obra o actuación, será preceptiva la emisión de un informe del Órgano competente en la materia o en su defecto, por un Equipo Técnico - Científico cualificado siempre que el mencionado órgano expresamente lo autorice.
- Si el informe no considera necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.
- Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a considerar el lugar perteneciente al Grado 1 y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, en el caso de que los Yacimientos Arqueológicos, sean declarados como Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica, deberá aplicarse las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 17. Protección de los Yacimientos Arqueológicos y Zona Arqueológicas

1. En el municipio de Agüimes, los Bienes de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica son los siguientes:

- El Barranco de Guayadeque
- Cuevas y Graneros de la Audiencia
- Barranco de Balos

2. Las condiciones de uso aplicables serán las del ámbito en que se localicen, siempre que no sean incompatibles con el nivel de protección asignados por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. y legislación sectorial que le sea de aplicación.

El Funcionario de la Sección

Texto Ref. Plan Gen. Ordenación

ha recibido la resolución que extractada

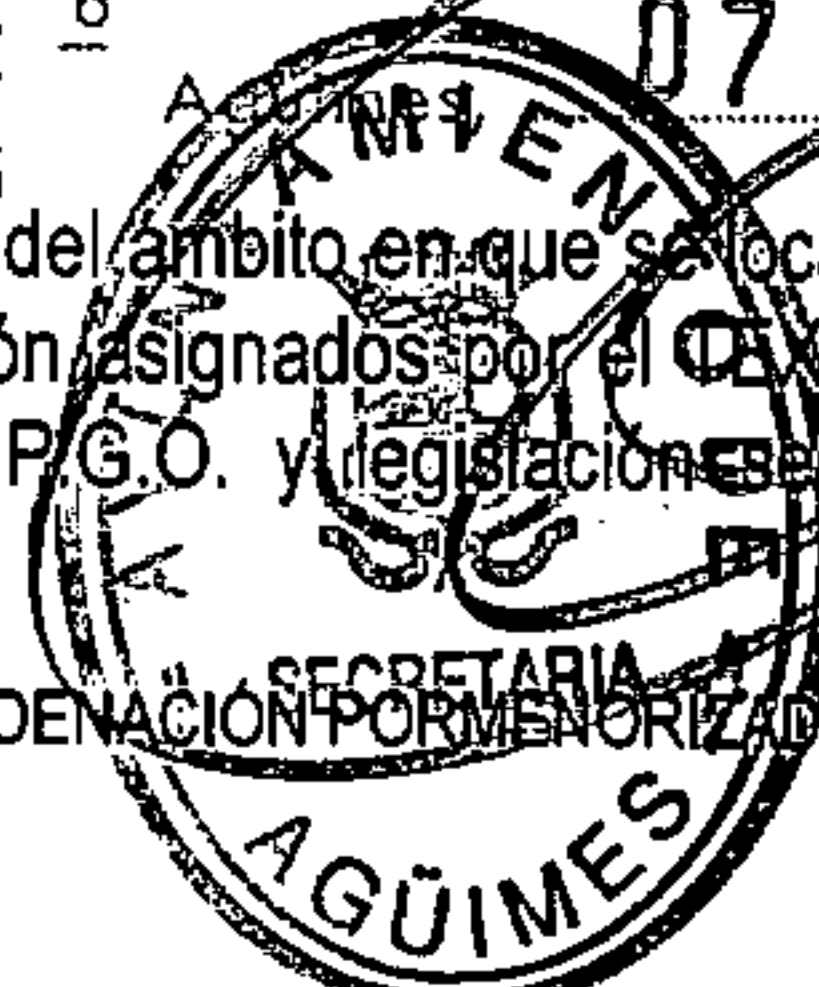
es: Aprobado

por: Pleno

06 OCT. 2003

07 OCT. 2003

El Secretario,



06 MAR. 2004



3. En aplicación del artículo 20 de la LPHC, y dada la declaración incoación de Bien de Interés Cultural determina la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los Bienes declarados.
4. En tanto no se culmine tal proceso, quedarán suspendidas las licencias municipales de intervención en los mismos, así como el efecto de las otorgadas. Sólo se permitirán las obras y actuaciones que por razón de fuerza mayor hubiesen de realizarse y aquellas de conservación y consolidación del artículo 46 de la citada Ley, siempre que contribuyan a la preservación de sus valores.
5. En caso de hallazgos casuales, tales como objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, se considerarán bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los hallazgos causales antedichos, deberán mantenerse en el lugar donde se encontraron hasta que el órgano competente para ello en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, autorice su levantamiento o la realización de la oportuna intervención arqueológica, todo ello sin perjuicio de las medidas cautelares correspondiente.

6. El Promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., deberá aportar un Estudio Detallado de Impacto Ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada.

Sin dicho estudio no podrá concedérsele Licencia ni Autorización alguna, todo ello en aplicación del artículo 65 de la LPHC

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación

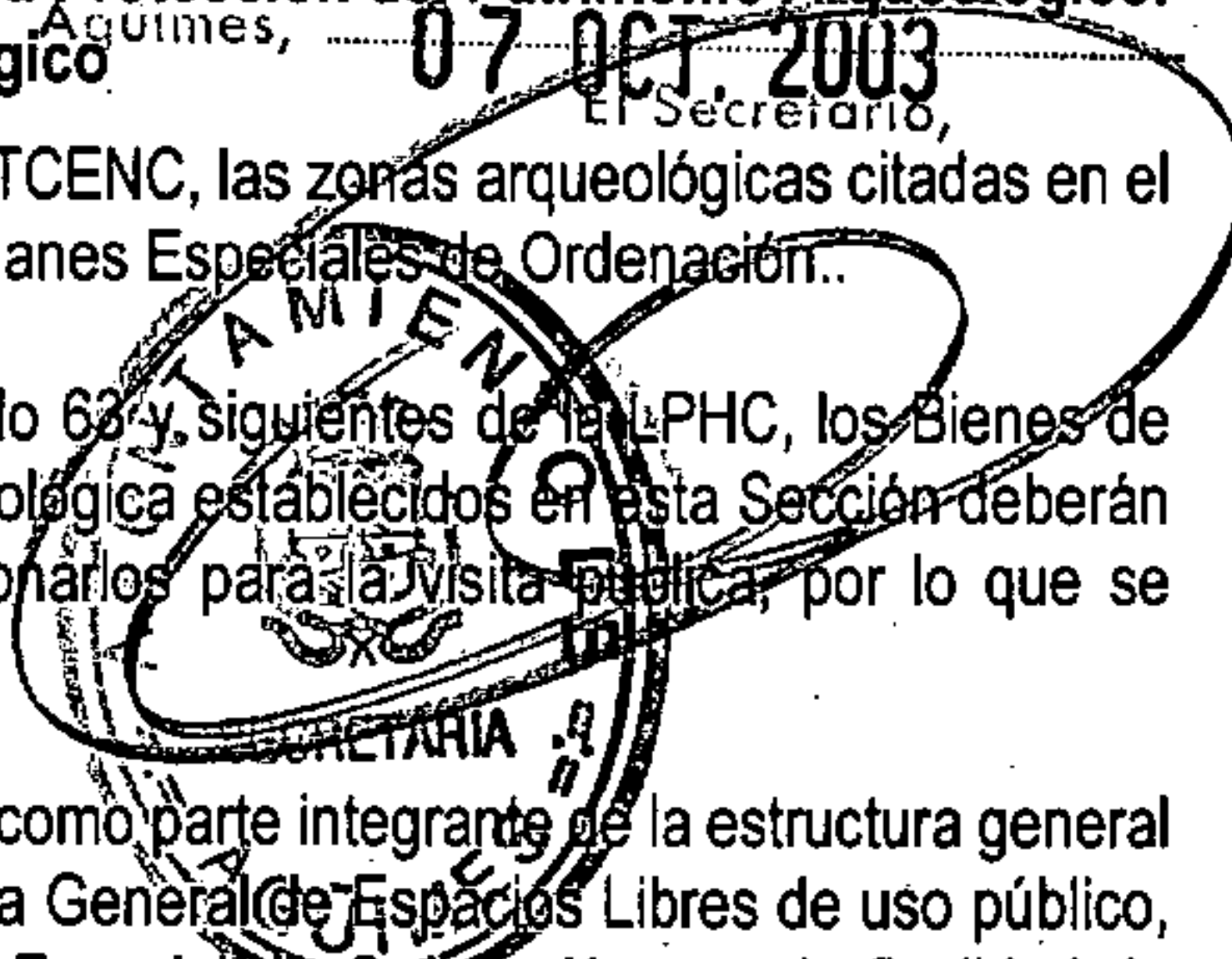
es: Aprobado

por: Pleno

el 06 OCT. 2003

Artículo 18. Instrumento de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Arqueológico: Plan Especial de Protección y Parque Arqueológico

1. De conformidad con el artículo 37.5 del TR-LOTCEC, las zonas arqueológicas citadas en el artículo anterior pueden ordenarse mediante Planes Especiales de Ordenación.
2. De conformidad con lo expresado en el artículo 63 y siguientes de la LPHC, los Bienes de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica establecidos en esta Sección deberán ser protegidos de la degradación y acondicionarlos para la visita pública, por lo que se podrán convertir en Parque Arqueológico.
3. El citado Parque Arqueológico se consideraría como parte integrante de la estructura general del territorio de Agüimes, vinculados al Sistema General de Espacios Libres de uso público, por lo que su desarrollo se remite a un Plan Especial de Ordenación, con la finalidad de establecer un régimen de protección y desarrollo del citado Sistema.



presente expediente.

Las Palmas de G.C. 1 MAR.
El Secretario de la Comisión



Las Palmas de G.C. 1 MAR.
El Secretario de la Comisión

Las Palmas de G.C. 1 MAR.
El Secretario de la Comisión

- 72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Conservación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso lo resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno **06 OCT. 2003**
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, **07 OCT. 2003**
El Secretario,
tales como portadas, tapias, almenados,
aminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
dad histórica formen parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, alines, cantoneras,
caleras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
tidades y manifestaciones. Se entiende como
derá cualesquiera otros aspectos ligados a la
orico.

72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Ordenación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso de resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno el 06 OCT. 2003
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, 07 OCT. 2003
El Secretario,
, tales como portadas, tapias, almenados,
caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
cuya existencia forma parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras,
caleras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
y manifestaciones. Se entiende como
toda y cualquiera otros aspectos ligados a la
etnografía.

72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Conservación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso lo resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno **06 OCT. 2003**
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, **07 OCT. 2003**
El Secretario,
tales como portadas, tapias, almenados,
aminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
dad histórica formen parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, alines, cantoneras,
caleras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
idades y manifestaciones. Se entiende como
derá cualesquiera otros aspectos ligados a la
orico.

72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Ordenación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso de resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno el 06 OCT. 2003
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, 07 OCT. 2003
El Secretario,
tales como portadas, tapias, almenados,
caminos, piedras labradas, blasones, lapidas, etc.;
cuya existencia forma parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras,
galeras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
y manifestaciones. Se entiende como
tal cualquier otro aspecto ligado a la
etnografía.

- 72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Ordenación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso de resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno el 06 OCT. 2003
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, 07 OCT. 2003
El Secretario,
, tales como portadas, tapias, almenados,
caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
cuya existencia forma parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras,
galeras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
etc. Se entiende como
toda y cualquiera otros aspectos ligados a la
etnografía.

72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Ordenación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso de resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno el 06 OCT. 2003
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, 07 OCT. 2003
El Secretario,
, tales como portadas, tapias, almenados,
caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
cuya existencia forma parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras,
galeras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
etc. Se entiende como
toda y cualesquiera otros aspectos ligados a la
etnografía.

72 de la LPHG. Al presente existe, relativo
a Texto del Plan General de Conservación
patrimonio etnográfico, de conformidad con el
recurso lo resolución que, extractada
es: Aprobado
por Pleno **06 OCT. 2003**
el hábitat popular, tales como poblados de casas,
Aguimes, **07 OCT. 2003**
El Secretario,
tales como portadas, tapias, almenados,
aminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.;
dad histórica formen parte de la cultura popular
como molinos, acueductos, alines, cantoneras,
caleras, alfares, hornos, palares, veras, corrales,
idades y manifestaciones. Se entiende como
derá cualesquiera otros aspectos ligados a la
orico.



URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. se ordenan, estableciendo sus grados de protección, tipos de intervención, mediante el Anexo de Bienes Etnográficos del Catálogo Arquitectónico municipal de Agüimes, que se ha elaborado de conformidad con las determinaciones establecidas en el artículo 74 de la LPHC y artículo 39 del TR-LOTCEC.

En todo caso, las determinaciones del citado Anexo, así como los grados de protección y los Tipos de Intervención, se regirán por los que expresamente ha determinado este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en el presente Título, y el mismo se entenderá que forma parte integrante de este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 23. Definición y tipos de usos

1. Serán condiciones de los Usos las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser radicadas en los lugares que para ello ha dispuesto el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. o el planeamiento que las desarrollen.
2. Los usos se clasifican según su nivel en usos básicos y sus categorías. A su vez, en función de su régimen normativo en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en característicos, permitidos o autorizables, compatibles y prohibidos.

Artículo 24. Desarrollo y regulación de usos

La regulación detallada de los usos sobre las parcelas o unidades de un determinado ámbito será función que corresponde al TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en su ordenación directa o al planeamiento de desarrollo cuando se trate de ordenación remitida.

Artículo 25. Clasificación de los Usos

1. Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito, en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.
2. A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A. Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo, unidad o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

Se establecen principalmente los usos de carácter global utilizados para determinar, dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de



cada clase de suelo: ámbitos de ordenación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable. Éstos a su vez se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, o unidades, espacios y edificaciones).

2. Se entiende por uso permitido o autorizable aquél cuya implantación está permitida por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.
3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable que coexiste con éste, sin que constituya una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

5. Se entiende por uso compatible aquel en régimen de proporcionalidad entre el uso principal o característico y los permitidos y autorizables y que en ningún caso superará el 40% de la superficie total edificada destinada al uso característico.
6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.
7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Genl. Ordenación*

Se entiende por fácilmente desmontable lo siguiente: caído la resolución que, extractada es: *Aprobado*

- Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

B. Clasificación de los usos por su naturaleza:

1. Uso Público: Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas, sea cual sea su titularidad pública o privada.

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y

entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público o como servicios públicos, y los usos comunitarios o dotacionales.

Los usos públicos, podrán clasificarse de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. e la siguiente manera:

- Sistema General: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.
- Dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (uso públicos) que no siendo básicos para la vida colectiva, su uso es necesario; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.
- Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general (públicos) abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con aprovechamiento lucrativo; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.

2. Uso Privado: Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

C. Clasificación de los usos por su función

a) Uso Residencial.

1. Uso de vivienda unifamiliar
2. Uso de vivienda colectiva
3. Uso de residencia comunitaria

b) Uso Secundario (industrial)

4. Uso Industrial
 - Industria Ligera o Pequeña
 - Industria Media
 - Industria Pesada
 - Industrias Especiales
5. Uso de Almacenes
6. Uso de Industria Artesanal

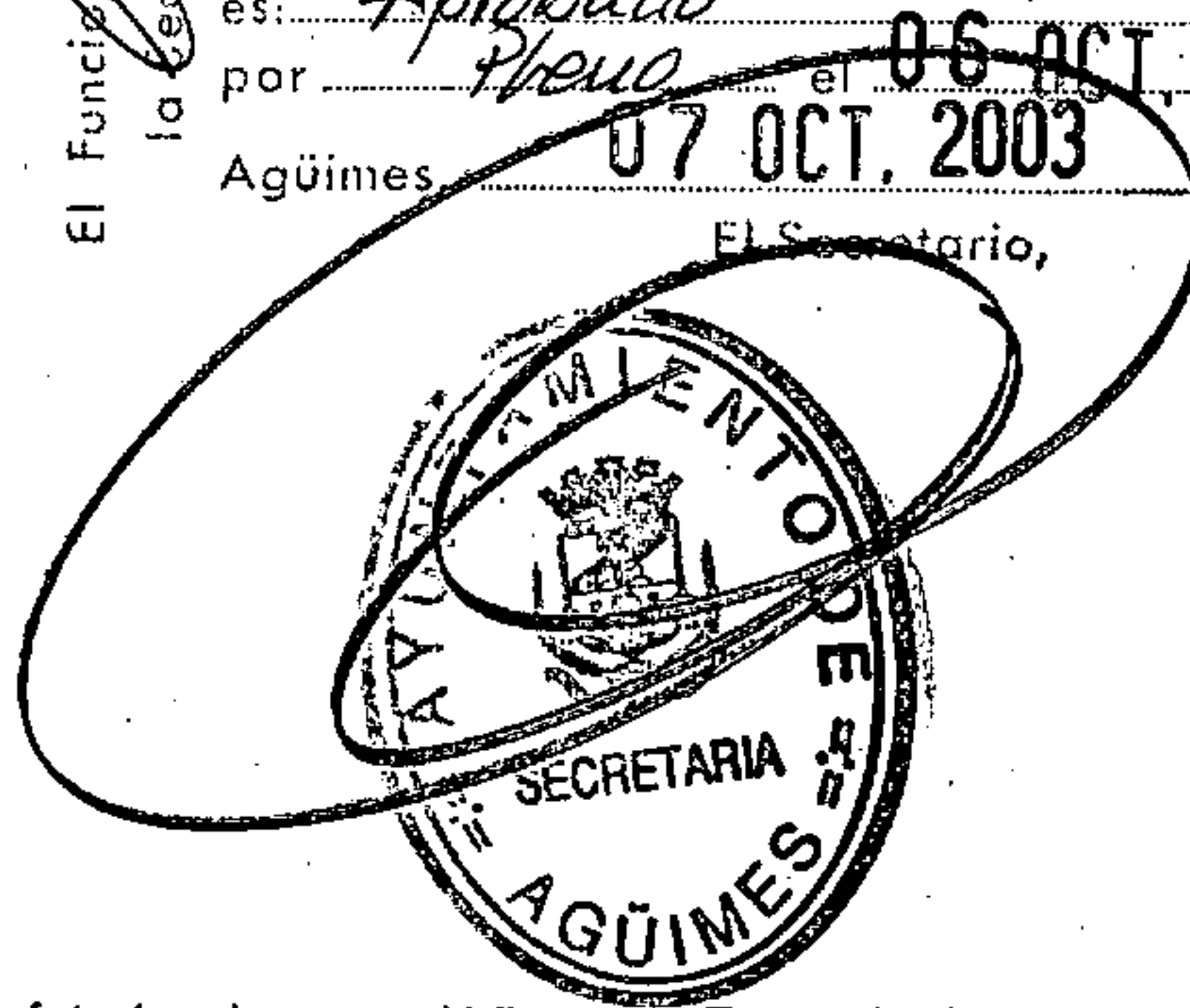
c) Uso Terciario

7. Uso Turístico
8. Uso Comercial
9. Uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, y Espectáculos
10. Uso de Oficinas

El Funcionario de la Verificación

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT. 2003 Agüimes 07 OCT. 2003

El Secretario,



d) Uso Comunitario (o Dotacional)

11. Uso Educativo
12. Uso Cultural
13. Uso Recreativo
14. Uso Sanitario
15. Uso Asistencial
16. Uso Deportivo
17. Uso Religioso
18. Uso de Mercado de Abastos y Centro de Comercio Básicos
19. Uso de Servicios de la Administración
20. Otros Servicios Públicos
21. Uso Dotacional Medioambiental

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **16 MAR. 2004**
El Secretario de la Comisión



e) Uso de Infraestructuras

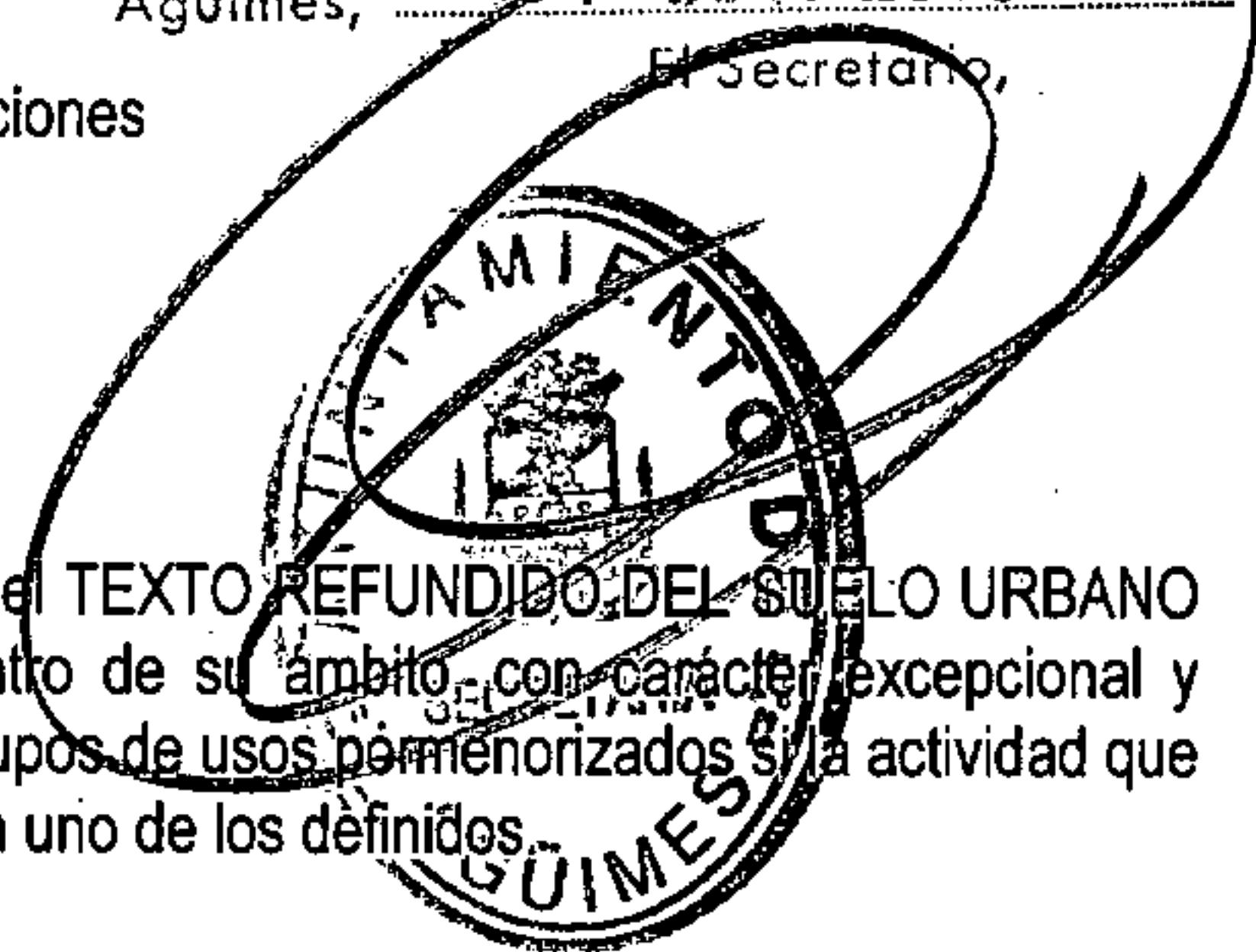
22. Uso de Infraestructura Hidráulica
 - Abastecimiento
 - Saneamiento
23. Uso de Infraestructura de Energía
24. Uso de Infraestructura de Telecomunicaciones
25. Uso de Infraestructura de Residuos
26. Uso de Infraestructura de Transporte
27. Uso de Infraestructura Portuaria
28. Uso de Infraestructura Aeroportuaria

El Funcionario de la Sección

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gral. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobada

por Pleno de **06 OCT. 2003**
07 OCT. 2003

Agüimes,
El Secretario,



3. Las figuras de planeamiento de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos pormenorizados si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 26. Compatibilidad de usos

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en la presente normativa, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector donde se pretenda implantar.

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 27. Definición

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el espacio libre privado de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje, aparcamiento o análogos.
2. A efectos de la aplicación de estas normas se entenderá como una edificación de uso residencial, el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente.



3. Se establecen tres categorías dentro del uso residencial:
- VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda.
 - VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una.
 - RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia y cuyo uso residencial está estrechamente vinculado a los usos comunitarios o dotacionales, tales como sanitario, asistencial o educativo.

Artículo 28. Condiciones de implantación del uso residencial

- Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual al menos uno de los huecos de la pieza habitable (vividera) estará abierta al espacio libre o vía pública. El citado espacio libre público debe ser de tal magnitud que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.
- Ninguna vivienda colectiva tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno.

de DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha resultado la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT 2003 y 07 OCT 2003

Artículo 29. Condiciones de los Usos

Toda edificación destinada al uso residencial en vivienda, deberá cumplir con las condiciones establecidas en los Capítulos relativos a las Condiciones de las Tipología Edificatorias. Así como con el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad, así como la legislación relativa a la Accesibilidad y Protección contra Incendios que sean de aplicación y en vigor.

Artículo 30. Garajes y Aparcamientos

- A los efectos del uso residencial, se considerarán los Garajes y Aparcamientos como usos accesorios y necesarios para el mismo, con la excepción de las parcelas señaladas al efecto bajo la denominación AP en los Planos de Ordenación Pormenorizada para los cuales se contempla como uso exclusivo.
- Por ello, se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar y en caso de vivienda colectiva de una (1) plaza por vivienda en edificios de más de tres viviendas. Para superficies superiores a 150 m² construidos de vivienda, se dispondrá de una (1) plaza más.

En caso de que sea materialmente imposible por la forma y localización de la parcela cumplir con el párrafo anterior, se aceptará un déficit de hasta dos (2) plazas de aparcamiento menos, previo pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con la finalidad de que el Ayuntamiento invierta en aparcamientos públicos.

- En caso de Residencia Comunitaria: una (1) plaza cada cinco (5) habitaciones.
- El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Uso de Infraestructuras de Transportes, en el artículo relativo a Aparcamientos.

Artículo 31. Condiciones de aplicación para el uso de residencia comunitaria

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.
2. Salvo autorización expresa municipal en razón de la especificidad de la residencia comunitaria, este uso pormenorizado deberá ser siempre uso característico de la parcela.

Artículo 32. Régimen de compatibilidad del uso residencial

1. En las parcelas que el planeamiento califique con uso característico residencial serán usos compatibles los siguientes:

- a. En las que el uso residencial sea en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos permitidos en régimen de compatibilidad el de Uso comercial (sólo en su categoría de Pequeña Superficie (local comercial) y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que las normas o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente), de Uso de Oficinas y como uso de Garaje y Aparcamiento, tanto accesorio como característico (uso exclusivo).
- b. En las que el uso residencial sea en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles el Uso Comercial (en sus categorías Pequeñas superficies, Local Comercial y Centro Comercial); actividades turísticas de restaurantes, cafeterías, bares y similares (conforme al artículo 50 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias) de capacidad igual o inferior a 60 personas sentadas y el uso industrial en la categoría de Almacén vinculado a los anteriores uso comercial e Industria Artesanal, el Uso de Oficinas, de Uso Comunitarios o Dotacionales de Servicios Públicos y de Uso de Aparcamientos, Uso de Espacios Libres.
- c. En las que el uso residencial sea en la categoría de residencia comunitaria serán usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.

2. Cuando el Uso Industrial en Almacenes o Industria Artesanal y el Uso Comercial en Oficinas sean compatibles con el uso residencial sólo podrá ubicarse en planta baja y será obligatorio su acceso independiente respecto del uso residencial. Serán condiciones indispensables para autorizar un uso industrial compatible que la actividad industrial a implantar cumpla la Ordenanza Municipal de Protección sobre el Medio Ambiente, si existiese, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en materia de Actividades Clasificadas, tales como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.
3. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se permitirá como uso exclusivo en las parcelas con uso característico residencial, el establecimiento de turismo rural o el hotel en suelo urbano de carácter no turístico.

CAPITULO III USO SECUNDARIO (INDUSTRIAL)

Artículo 33. Definición y situaciones

1. El uso industrial es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

2. Se clasifican en Industrias propiamente dichas, Almacenes e Industria Artesanal.

1) Industrias: Establecimientos destinados a la elaboración, modificación y transformación de materias primas para la obtención de bienes de consumo.

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales.

a) Industria ligera o pequeña: Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m², ni su potencia máxima de 10 CV en aquellas máquinas que genera ruidos o vibraciones, y un nivel sonoro no superior a 45 Db.

b) Industria media: Es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m² y 2500 m², una potencia total instalada entre 10 CV y 50 CV.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m. y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

c) Industria pesada: Las que cuentan con local de superficie superior a 2500 m², con potencia instalada superior a diez (10) CV. Deberán situarse en calles de ancho superior a 15 m. y contar en su interior con zona de carga y descarga.

d) Industrias especiales: Las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de los ámbitos urbanos de uso residencial por sus especiales características de molestia, peligrosidad, etc., pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

2) Almacenes: Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

a) Almacenes de hasta 100 m² de superficie, en planta baja, sótanos y semisótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

b) Almacenes de hasta 200 m² de superficie, en planta baja, sótanos, semisótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los no clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

c) Almacenes de entre 200 m² y hasta 500 m² de superficie de venta al mayor o distribución.

- d) Almacenes de superficie superior a 500 m², de superficie de venta al mayor o distribución.

3) Industria artesanal:

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m², ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen, y el uso de el ámbito lo permite.

No se considera industria artesanal los talleres de mecánica del automóvil tales como chapa, pintura, electricidad, etc., ni las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.

Artículo 34. Condiciones de implantación

1. El uso Industrial en la categoría Industrias sólo podrán implantarse en parcelas de uso característico Industrial (ámbito de uso característico o compatible en las normas del ámbito de ordenación).
2. El uso Industrial en la categoría de Almacenes o Industrias Artesanales, cuando sean compatibles con otros usos deberán localizarse en planta baja.
3. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho mínimo de tres (3) cms. a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

Artículo 35. Usos Complementarios del uso industrial

Son usos complementarios al uso industrial:

1. APARCAMIENTOS: El uso industrial dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a estos.

- En caso, de que el uso industrial sea para talleres de reparación de automóviles: 1 plaza cada 25 m² de superficie construida.
- Los almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.
- Las industrias artesanales reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto del Plan Genl. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Plevo el 06 OCT. 2003

Agüimes, 27 OCT. 2003





2. ZONA DE CARGA Y DESCARGA: Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de las misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

Artículo 36. Condiciones ambientales

1. Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de 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 estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.
2. Para el caso de los usos industrial compatibles de otros usos y en especial con el especial con el residencial. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinan en estas normas.

Artículo 37. Condiciones de compatibilidad respecto al uso industrial

1. En las parcelas con uso característico industrial serán usos compatibles los siguientes:
 - a) El uso residencial destinado a vivienda para el personal encargado de la vigilancia de la actividad, la cual deberá cumplir con el Decreto 47/1991, el de Oficinas (vinculadas al uso industrial), el de Comercial (en su categoría de local comercial), el Uso Comunitario o Dotacional, el de Espacios Libres.
2. Todo uso industrial admite como compatible otro uso industrial de la misma categoría o inferior.
3. En cualquier caso, los usos compatibles con los usos característicos no superarán el 40% de la superficie establecida para el uso. Para el caso de que el uso residencial fuere compatible con el Industrial, se permitirá una vivienda por industria con una superficie máxima de 120 m² estándose a lo dispuesto en el Régimen de Compatibilidad respecto del uso residencial establecido en el Uso Residencial.

Artículo 38. Gestión de los residuos generados por el uso industrial

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.



CAPITULO IV USO TERCIARIO

Artículo 39. Definición y Categorías

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como comercio, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera o de alojamiento temporal u análogas.
2. Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes categorías:
 - a) TURÍSTICO: Cuando el servicio se presta en establecimientos turísticos alojativos.
 - b) COMERCIAL: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
 - c) ACTIVIDADES DE RESTAURANTES, CAFETERÍAS, BARES Y SIMILARES, Y ESPECTÁCULOS: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.
 - d) OFICINAS: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

SECCION 1º USO TURÍSTICO

Artículo 40. Definición del uso turístico

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Artículo 41. Modalidades del uso turístico

1. El uso turístico en el Término Municipal de Agüimes se puede desarrollar, en las siguientes modalidades:

Hotelero: Edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Turismo Rural: Edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de reguladora de ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural.

Campamento turístico: Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal

con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas de conformidad con el Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre creación de campamentos de turismo (Campings) y la Orden de 26 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos turísticos.

Artículo 42. Condiciones de implantación del uso turístico

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

En todo caso, y en la categoría hotelera, serán usos complementarios los aparcamientos y garajes en proporción de una (1) plaza por dos (2) plazas alojativas.

Artículo 43. Uso Turístico Hotelero

El uso turístico hotelero en este Municipio puede presentarse en las siguientes categorías, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel
- Pensiones

Artículo 44. Uso Turístico en Turismo Rural

En concreto, se tendrá en cuenta lo siguiente respecto al Turismo Rural, de conformidad con lo determinado en el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural:

1.1. Casas Rurales:

- Tendrán la consideración de casas rurales, aquellas que concurren con todas las siguientes:
 - Edificaciones de arquitectura tradicional canaria o de excepcional valor arquitectónico
 - Edificaciones aisladas
 - Edificaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
 - Edificaciones localizadas preferentemente en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico de conformidad con la legislación sectorial de Patrimonio Histórico siempre que estén enclavadas en un entorno rural y no estén integradas en suelo declarado de uso turístico o con uso característicamente turístico.
- Se incluyen como Casas Rurales, las Casas solariegas familiares y las edificaciones

dependientes de las mismas tales como alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de similar naturaleza, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e histórico-artísticos definidos en el apartado anterior.

- Estas construcciones deberán haber obtenido las preceptivas autorizaciones y licencias urbanísticas y medioambientales que permitan su destino para uso turístico alojativo, teniendo que estar debidamente acondicionadas conforme a las exigencias del Decreto regulador antes citado.

- Las casas rurales podrán ser ofertadas como:

- Alojamiento de uso exclusivo, cuyos inmuebles destinados a alojamiento de uso exclusivo tendrán una capacidad máxima de seis plazas.
- Alojamiento compatible con el uso residencial, utilizándola conjuntamente con los titulares, propietarios u ocupantes con legítimo título que residan en el citado inmueble y/o con otros usuarios turísticos.

Este tipo de alojamiento compatible tendrá las siguientes características:

- Ocho (8) habitaciones dobles y/o individuales como máximo
- Quince (15) plazas como máximo
- Podrán ser subdivididos en tres unidades alojativas como máximo, cada una de las cuales no podrá superar dos habitaciones dobles y/o individuales con una capacidad máxima de cinco plazas.
- Cada unidad dispondrá como mínimo de un dormitorio, baño y estar-comedor-cocina.

En el caso de conjuntos de inmuebles aislados que conformen una unidad dentro de la misma finca registral, se permitirá un máximo de seis viviendas de uso exclusivo que deberán conformar una misma unidad de explotación teniendo como máximo cada una de ellas un número no superior a dos habitaciones dobles y/o individuales, con una capacidad máxima de seis plazas.

1.2. Hotel Rural:

Tendrán la consideración de hoteles rurales aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el artículo 3.1 del Anexo I del Decreto 18/1985, cuya capacidad alojativa no supere veinte (20) habitaciones dobles o individuales y que presten los servicios previstos en el Anexo I del Decreto anteriormente citado.

Artículo 45. Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los Campamentos de Turismo, sin perjuicio del cumplimiento del Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings) y la Orden de 26 de julio de 1966, sobre ordenación de los campamentos turísticos:

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante



cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera necesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.
3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

- a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

- b) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m² construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 25% del total del campamento.
- c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m²c/m²s.
- d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.
- e) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución,

según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues móviles o de vehículos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

SECCION 2º USO COMERCIAL

Artículo 46. Definición y Categorías

La presente Sección tiene como objeto la regulación del uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias de ahora en adelante la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

Son establecimientos comerciales los siguientes:

A) Pequeñas Superficies:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- A1. QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión.
- A2. LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

B) Centros Comerciales:

Está integrado por un conjunto de puntos de venta situados en el interior de un recinto, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como de ocio y restauración. Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con

accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie construida es comercial, superando el máximo edificado de la categoría de Local Comercial.

C) Grandes Superficies

Se consideran grandes superficies:

1. Con una población de hecho inferior a 20.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 750 m².
2. Con una población de hecho con más de 20.000 habitantes y menos de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.000 m².
3. Con una población de hecho con más de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m².

Las grandes superficies se clasifican en polivalentes y especializadas.

C1) Grandes superficies polivalentes:

- Hipermercados:

Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con una superficie mínima de venta de 2.500 m².

- Grandes Almacenes:

Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m², ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

- Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m².

C2) Grandes superficies especializadas. Son establecimientos especializados en un sector determinado.

Se distinguen entre:

- Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m². En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).
- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.
- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

a *Plan Gen. Ordenación*

ha recibido la resolución que, extractada

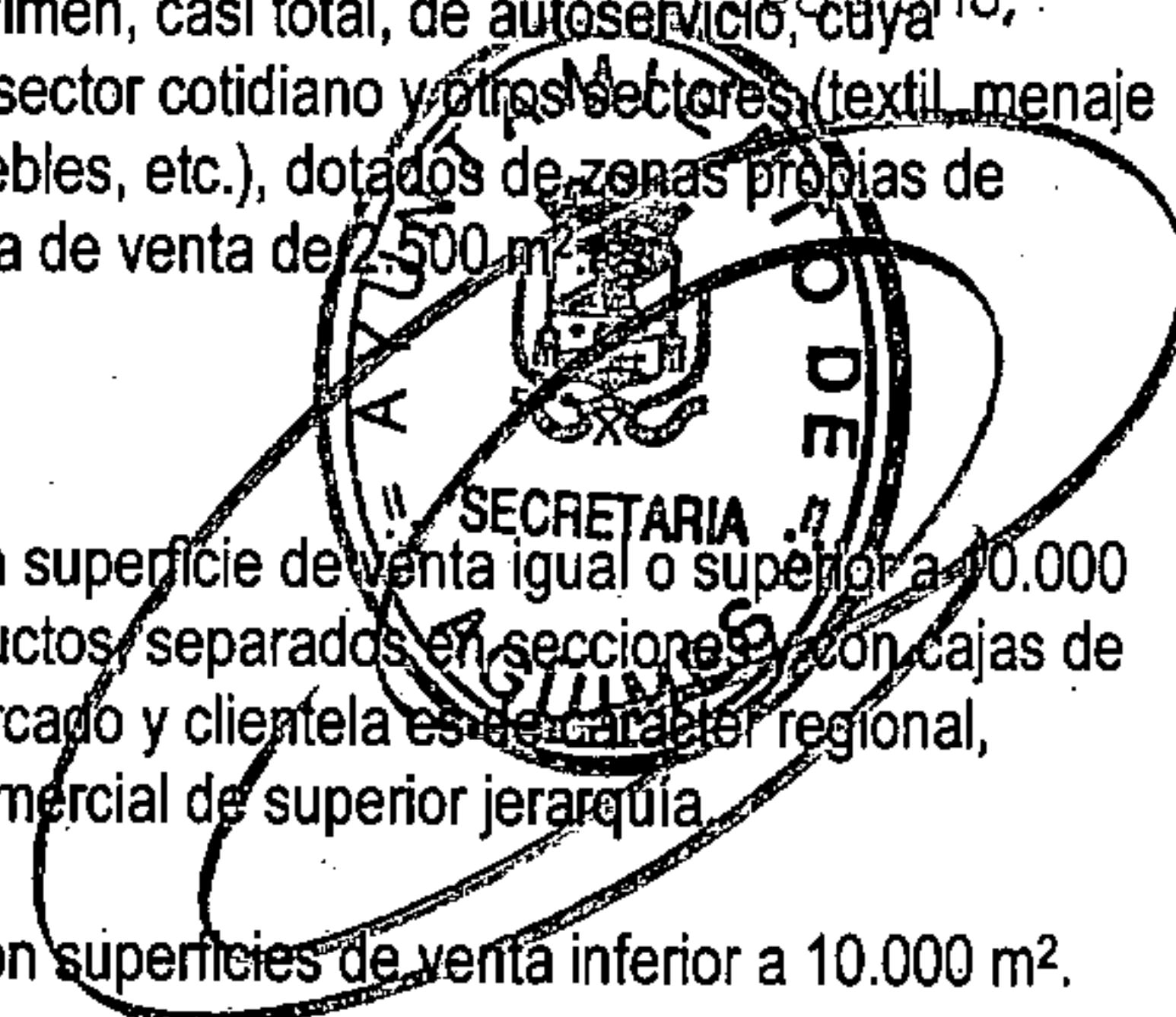
es: *Aprobado*

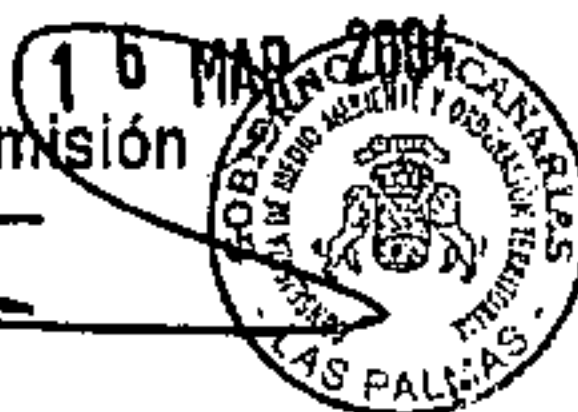
por *Pleno*

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario,

Funcionario
de la Sección





- Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.
- Establecimientos especializados en bricolaje.
- Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

Se tendrá en cuenta para la autorización de apertura, modificación o ampliación de grandes superficies el Decreto de Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

Artículo 47. Definición de superficies

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.
3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.

En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m² debe dotarse de 1 plaza cada 50 m² de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m² construidos.

Artículo 48. Condiciones de implantación del uso comercial

A. CONDICIONES GENERALES

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso comercial y destinadas a la actividad comercial, deberán cumplir con las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente P.G.O. de conformidad con el ámbito de ordenación donde se pretendan ubicar, así como aquellas otras determinaciones que establezca la legislación reguladora en la materia y especialmente la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.
2. El uso comercial de pequeñas superficies en categoría a) (quioscos y comercios ocasionales) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.

DILIGENCIA. Al presente expte. relativo

a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación*

hecho la resolución que, extractada

es:

por *Aprobado*

el *06 OCT. 2003*

SECRETARIA



3. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
4. Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.
5. Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

B. CIRCULACIÓN INTERIOR EN LOS ESPACIOS DE USO COMERCIAL

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.
2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación*

ha recaído la resolución que, extractada

es: *Aprobado*

Plan

06 OCT. 2003

07 OCT. 2003

El Secretario,

C. ALTURA DE PISOS

La altura libre mínima en plantas de uso característico y exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas, siendo el máximo la tipología edificatoria de la zona donde está ubicado y/o tres metros y medio (3,5).

En las plantas con otros usos compatibles, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de dos con ochenta (2,8) metros como mínimo. El máximo será de tres metros y medio (3,5).

Artículo 49. Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial

1. En las parcelas con uso característico comercial serán usos compatibles los siguientes:

a) Los quioscos y comercios ocasionales no admitirán usos compatibles.

b) Local comercial: serán usos compatibles todos aquellos que admitirán siendo



característicos, como uso complementario el del local comercial.

c) En las que el uso característico corresponda a la categoría de centro comercial serán usos compatibles, con las suficientes garantías de aislamiento, los de talleres domésticos, de artesanía y oficios artísticos, de oficinas, de equipamientos comunitarios, de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.

d) En las que el uso característico corresponda a la categoría de gran superficie comercial se admitirán como usos compatibles los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

a *Todo el Plan Genl. Ordenación*

es: *Aprobado* que, extractada

es: *06 OCT. 2003*

Agüimes, *07 OCT. 2003*

El Secretario,

2. Todo uso comercial admite como compatible otro comercial de categoría inferior.
3. En las parcelas con uso característico comercial queda prohibido expresamente el uso turístico.

Artículo 50. Usos Complementarios del Uso Comercial

1. ASEO: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto por un wc. y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

- Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

- Los aseos de los centros comerciales, así como de las grandes superficies podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

2. APARCAMIENTO: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta tipología edificatoria las pequeñas superficies ubicadas en el interior del núcleo urbano, en las que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
3. CARGA Y DESCARGA: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.
4. ALMACÉN: El uso comercial destinado a la venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.



**SECCION 3º
SIMILARES**

USO DE ACTIVIDADES DE RESTAURANTES, CAFETERÍAS, BARES Y

Artículo 51. Categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro de este uso característico se distinguen los siguientes establecimientos:

- QUIOSCOS Y TERRAZAS: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- BARES: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- CAFETERÍAS Y PEQUEÑOS RESTAURANTES: locales cuya capacidad no supera las 60 personas sentadas.
- RESTAURANTES: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 200 personas sentadas.
- GRANDES RESTAURANTES: locales que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.
- SALAS DE ESPECTÁCULOS O REUNIÓN: locales o edificaciones y construcciones de uso exclusivo para un aforo de más de 500 personas destinadas a espectáculos públicos, tales como Discotecas, Teatros, Cines u otros.

Artículo 52. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.

1. El uso de estas actividades compatible con el uso residencial deberá tener acceso que se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares se considerarán compatibles con otros usos en las siguientes condiciones:
 - a) Los quioscos y terrazas podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, regirán las mismas condiciones que para los Quioscos y Comercios Ocasionales, establecidos en el Uso Comercial.
 - b) Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante como compatible de cualquier otro uso, a excepción del industrial salvo que el planeamiento de desarrollo determine otra cosa.

- c) Las categorías de Salón de Espectáculos y Reunión, cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. Será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por cada cinco (5) personas de aforo.

3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
4. El uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, en cualquiera de sus establecimientos, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo urbanizable, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a los ámbitos o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes o Salas de Espectáculos que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La regulación que se haga a nivel municipal de las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.
5. El uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares tendrá las mismas condiciones particulares del uso comercial que le sean de aplicación.

SECCION 4º USO DE OFICINAS

Artículo 53. Definición

Son usos de oficinas, los espacios destinados a la prestación de servicios, tanto cuando es una persona física o jurídica, de carácter público o privado la que presta el servicio. El uso de oficinas comprende los siguientes:

- OFICINAS, cuando el servicio es prestado por una entidad, empresa, privada o pública o administración pública.
- DESPACHOS PROFESIONALES: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio, de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

Artículo 54. Condiciones de Implantación del Uso de Oficinas

1. COMUNICACIONES

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas.

2. ALTURA LIBRE DE PISOS

La altura libre mínima de suelo a techo de las edificaciones de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

Artículo 55. Usos complementarios al Uso de Oficinas

1. ASEOS: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En las edificaciones donde se implanten varias oficinas independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. APARCAMIENTOS Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

CAPITULO V USO COMUNITARIO O DOTACIONAL

Artículo 56. Definición

1. Son usos comunitarios o dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.
2. Los usos comunitarios o dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito donde se pretenda implantar.

Los usos comunitarios o dotacionales se considerarán, a todos los efectos, como de titularidad y uso público o titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

Artículo 57. Categorías del uso comunitario o dotacional

El uso comunitario o dotacional comprenderá todas los usos que sean públicos o privados, destinadas a proveer algunas de las siguientes demandas sociales:

- a) EDUCATIVO (ED): Que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, o análogos.) y la investigación.



b) CULTURAL (CU): Que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, o análogos)

c) RECREATIVO (RE): Que comprende el fomento del ocio y recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, o análogos.

d) SANITARIO (SN): Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) ASISTENCIAL (CS): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas en centros asistenciales (CS), mediante los servicios sociales (clubes, locales de asociación de vecinos, o análogos)

f) DEPORTIVO (DP): Cuando se destinan a instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física

g) RELIGIOSO (RG): Que se destina a la celebración de los diferentes cultos

h) MERCADOS DE ABASTOS Y CENTROS DE COMERCIO BÁSICO (CO): Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para abastecimiento de la población.

i) SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN (AD): Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en cualquiera de sus niveles y la atención ciudadana.

j) OTROS SERVICIOS URBANOS (SP): Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía, cementerios, etc.), los que mantienen la conservación de los espacios públicos, y en general todas las instalaciones de este tipo de servicios.

k) USO DOTACIONAL MEDIOAMBIENTAL: son edificaciones e instalaciones, así como usos y actividades relacionados con la protección de los valores medioambientales en presencia, destinadas primordialmente a la educación ambiental, y el estudio científico del medio o especies donde se ubican, y en general, disfrute de la naturaleza.

Artículo 58. Condiciones de Implantación del Uso comunitario o dotacional.

Las condiciones que se señalan para el uso comunitario o dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Se tendrá en cuenta el contenido vinculante de las fichas correspondientes a los Sistemas Generales que se encuentran en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión.

Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de uso comunitario o dotacional, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004

Será de aplicación a los usos comunitarios o dotacionales las determinaciones y parámetros urbanísticos siguientes: parcela, frente y fondo y retranqueos, establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito o manzana donde se ubique, quedando exento del resto, sin perjuicio de lo que se determine en cada categoría en concreto.

En cuanto a las alturas se someterá a lo determinado para el ámbito donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del ámbito, siempre y cuando sea necesario y preceptiva para la implantación del uso, aspecto que será ponderado por el Ayuntamiento, en el momento de la implantación.

Se exceptúa el uso comunitario o dotacional establecido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión cuando éste determine parámetros distintos.

Artículo 59. Condiciones de compatibilidad del uso comunitario o dotacional

1. Si la parcela solamente está destinada al uso comunitario o dotacional será compatible con otras categorías de uso comunitario o dotacional.
2. En las parcelas destinadas a usos comunitario o dotacional, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines comunitarios o dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del uso turístico.

Artículo 60. Modificación de los usos comunitarios o dotacionales existentes

1. No podrá modificarse ningún uso comunitario o dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente la modificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo comunitario o dotacional podrá modificarse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso primitivo fuera:

- Educativo, sanitario, Asistencial, religioso, o servicio urbanos, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso comunitario o dotacional, a excepción del religioso y del recreativo.
- Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
- Recreativo, que podrá ser sustituido por cualquier uso no residencial, salvo si se tratará de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrá perder el uso dotacional o comunitario.
- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

Artículo 61. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1. Todo uso comunitario o dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por



cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil, ubicada en una zona que se sitúa a una distancia comprendida dentro de un círculo de radio 250 m. que se incrementarán en los casos siguientes:

- En el uso dotacional que supongan concentración de personas al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- En el uso comunitario o dotacional sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.
- En el uso comunitario o dotacional de los mercados de abastos y centro de comercio básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

- El uso comunitario o dotacional educativo que se dispusieran en los edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de una (1) guagua por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Artículo 62. Uso educativo (ED)

Las edificaciones de uso comunitario o dotacional destinados a educación, sean públicos o privados, se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes a su regulación por la legislación reguladora de la materia.

Como normas mínimas se cumplirán las siguientes:

- Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a centros docentes cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.
- Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

Artículo 63. Uso cultural (CU)

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes; además de las establecidas en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en los aspectos de aplicación para los usos comerciales y de salas de espectáculos y reunión.



Artículo 64. Uso recreativo (RE)

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes, además las establecidas en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. para los usos comerciales y de salas de espectáculos y reunión, en los aspectos que le sean de aplicación.
2. Además, cumplirán las determinaciones establecidas para los Espacios Libres en la categoría de Parque Urbano y Áreas Recreativas.
3. El planeamiento de desarrollo deberá establecer normas, de permisividad o limitación, para la implantación de esta categoría de uso comunitario o dotacional en las parcelas en que se prevea, en función de la capacidad de espectadores. Los centros con capacidad superior a los mil (1.000) espectadores sólo se admitirán tras justificación detallada, del planeamiento de desarrollo, de que sean aceptables los impactos de los mismos sobre el tráfico y la estructura urbana.

Artículo 65. Uso sanitario (SN) y asistencial (CS)

- DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a la aprobación definitiva del Texto Ref. Plan Gen. Ordenación de la Villa de Agüimes, se ha extraído la información que se requiere para la elaboración del presente expediente.
1. Las edificaciones de uso comunitario o dotacional sanitario y asistencial, sean públicos o privados, y atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes y a su regulación por la legislación reguladora de la materia.
 2. En edificaciones en que exista otro uso, sólo podrá implantarse en planta baja y en primera sólo cuando esta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de Oficinas.

Artículo 66. Uso deportivo (DP)

1. En general, en las parcelas que se destinen a uso comunitario o dotacional deportivo, la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.
2. Si se disponen construcciones e instalaciones deportivas en edificaciones con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.
3. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso, así como distinguir entre construcciones e instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

Artículo 67. Uso religioso (RG)

En las parcelas que se destinen a uso comunitario o dotacional religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

Artículo 68. Uso de Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al uso comercial contenidas en esta normativa.



Artículo 69. Uso de Servicios de la Administración (AD)

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades análogas al Uso de Oficinas, cumplirán las condiciones que esta normativa establece para estas.

Artículo 70. Uso de otros servicios urbanos

Cumplirán, según la naturaleza de la instalación de servicios, las determinaciones y parámetros que se establezcan para el mismo ámbito y en relación directa con la clasificación y categoría de suelo donde se ubique, así como el régimen del uso al que se vincule y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Artículo 71. Uso Dotacional Medioambiental

Consistente en el mantenimiento y conservación forestal, de regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje y las actividades científicas y pedagógicas, y de patrimonio histórico, tales como la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio histórico, así como las actividades de uso y disfrute del mismo.

Dentro de este uso, se pueden acometer las siguientes dotaciones:

- Relacionadas con el disfrute de la naturaleza (deportivas, áreas de acampada, asaderos, miradores o análogos). Los mismos se implantarán con un estudio de compatibilidad de los valores existentes, de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
- Relacionados con la interpretación, acogida o similares. Debe indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiera y justificarse la idoneidad del lugar elegido. Con un estudio de compatibilidad con los valores de las alternativas de ubicación existentes, de su capacidad de acogida, y de la evaluación de los impactos directos o indirectos en el medio.

También y en su caso, debe indicarse el ámbito cultural, etnográfico o yacimiento arqueológico al que se refiere el equipamiento y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo ámbito territorial.

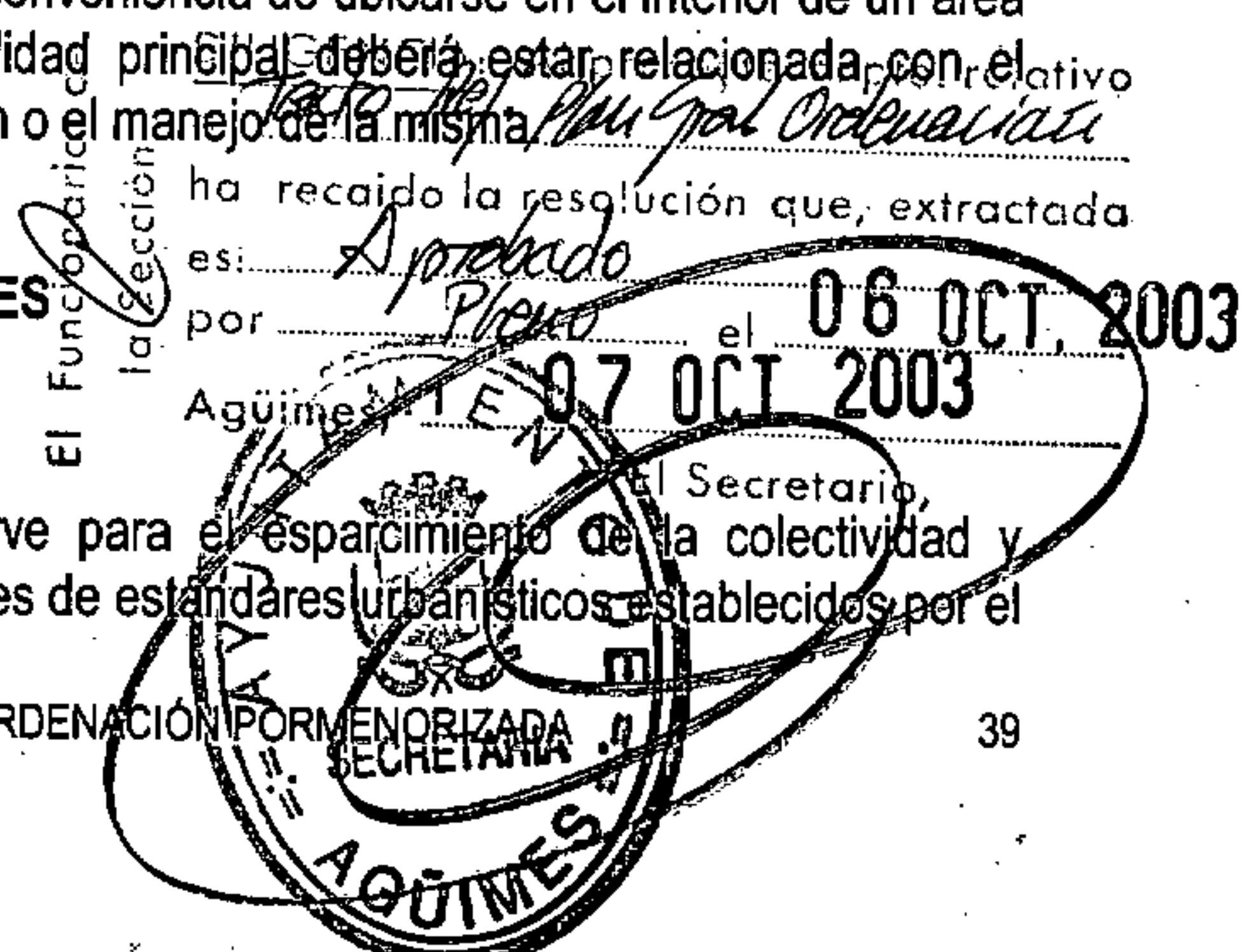
- Aulas de la Naturaleza, promovidas por iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente, justificando la idoneidad del lugar escogido.

- Centros científicos o de investigación, deberán tener exclusivamente este carácter. Deberán justificar la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

CAPITULO VI USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 72. Definición

El uso de Espacios Libres es aquel que sirve para el esparcimiento de la colectividad y comunidad residencial y responde a necesidades de estándares urbanísticos establecidos por el



TR-LOTCENC en una proporción adecuada a las necesidades sociales del municipio y sus previsiones de futuro, y en todo caso no es inferior a 5 m² por habitantes. Donde se implanta este uso, su carácter es de dominio público, a excepción de la categoría de espacio libre privado.



Artículo 73. Categorías

El uso de espacios libres incluye las siguientes categorías diferenciadas:

a) PARQUE URBANO O MARÍTIMO (PU-PM) Y ÁREAS RECREATIVAS: Que corresponde a las destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) PARQUE DEPORTIVO: Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre, combando las características de los parques.

c) JARDÍN: Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) ÁREA AJARDINADA: Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

e) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: Que corresponde a las áreas no edificables y urbanizadas y/o ajardinadas en el interior de parcelas o de manzanas, para el uso de expansión de los habitantes de las edificaciones a las que se vincula.

Artículo 74. Condiciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres

Serán usos compatibles con el Uso de Espacios Libres los que se determine en cada uno de los usos, incluyendo el uso de Infraestructura de transporte y comunicaciones en Aparcamientos, siempre en el subsuelo, sin menoscabo del uso de Espacio Libre con sus condiciones

Artículo 75. Parques urbanos o marítimos y Áreas Recreativas

1. Los parques urbanos o marítimos y áreas recreativas tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea o más, y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá compatibilizar con el uso comercial y con el uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, y Espectáculos, en la categoría Quioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.
3. Los parques urbanos o marítimos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, debiendo tener presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).
1. Se podrán autorizar trazados de infraestructuras de carácter territorial, siempre y cuando no menoscaben las características particulares del mismo, ni el uso.



2. En cuanto a sus condiciones específicas, se deberá estar a lo siguiente:
- Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.
 - En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.
 - Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.
 - En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.
 - Los taludes existentes no sobrepasaran las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.
 - En caso de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.
 - Es obligatorio la adecuación de zonas de juegos para niños en las plazas públicas y en los jardines de barrio. Las zonas de juego incluirán los elementos necesarios para el recreo de los niños.

Artículo 76. Parques deportivos

1. Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del quince por ciento (15%) del parque deportivo con edificabilidad máxima de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1,5) por cada diez (10) metros cuadrados.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques.

Artículo 77. Jardines y espacios libres privados

Los Espacios Libres Privados no tienen el carácter de dominio público, y dentro de ella se incluyen los jardines privados que sirven al uso residencial, y las áreas libres interiores de las parcela, ya estén abiertas o cerradas al público o exterior.

Se consideran espacios libres privados, los peatonales, rodones o infraestructura viaria, no considerada como Sistema General, Dotación o Equipamiento.

Artículo 78. Plazas

1. Las plazas se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.
2. Dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al



más pleno uso recreativo de los mismos.

3. En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a Quioscos y servicios complementarios, del uso principal.

Artículo 79. Áreas ajardinadas

Los espacios libres resultantes de los anteriores, tanto públicos como privados y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de área ajardinada, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

En cuanto a sus condiciones específicas se deberá estar, con carácter general a la establecida en el Artículo 75, relativo a los Parques urbanos o marítimos y Áreas Recreativas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien como uso accesorio al infraestructura de transporte y comunicaciones (viaria), o bien como mejora de la imagen ambiental.

En el primer caso, habrá de estar a las condiciones establecidas para el Uso de Infraestructuras de Transporte.

Artículo 80. Acceso a las edificaciones desde los espacios libres de uso público

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a las edificaciones, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gral. Ordenación*

ha recaído la resolución que extractada es: *Aprobado*

por *Pleno* el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario de la Comisión

CAPITULO VII USO DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 81. Definición y Categorías de los usos de infraestructura

Los usos de infraestructuras son las construcciones e instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructura Viaria

Conforman los usos de infraestructura viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos.

- Infraestructuras de transporte:

- Aparcamientos:

Construcciones e instalaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas

adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (por gestión directa o explotación mediante concesión administrativa) o privada.



- Estación de Transporte:

Construcciones e instalaciones adaptadas para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

- Estación de Servicio (gasolineras):

Construcciones e instalaciones, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, así como al Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

• Infraestructuras hidráulicas (H):

- Abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes:

- > galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos

reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

- Saneamiento: Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes:

- > fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

- Infraestructuras de energía:

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas:

- > Producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), en construcciones e instalaciones tales como los aerogeneradores.
- > Energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación

- Infraestructuras de telecomunicaciones

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radio, electricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. De acuerdo a la normativa sectorial.

- Infraestructuras de residuos:

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias así como la legislación a nivel estatal o comunitario, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.



- Infraestructuras portuarias:

El uso de infraestructura portuaria, comprende los Puertos Marítimos, como conjuntos de espacios terrestres, aguas marítimas e instalaciones que, situado en la ribera del mar, reúna condiciones físicas, naturales o artificiales y de organización que permitan la realización de operaciones de tráfico portuario. Este uso comprende los terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos, así como las zonas de servicio de los mismos, de acuerdo a la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- Infraestructura Aeroportuaria:

Comprende el uso y actividades relacionados con el transporte aéreo en recintos aeroportuario con servicios aeronáuticos que sirven para instrumentar la ordenación del tránsito y el transporte aéreo, sin perjuicio de los demás servicios que puedan tener incidencia o sean imprescindibles para su buen funcionamiento.

Artículo 82. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico, dentro de los márgenes racionales de viabilidad. *Al presente expediente relativo a Texto Refundido del Suelo Urbano y Urbanismo, ha recibido la resolución que, extractada de la DILIGENCIA, se adjunta.*
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje. *El Secretario,* 15 MAR 2003
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.
5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

7. En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.
8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como Sistemas Generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

- En cuanto a las Infraestructuras hidráulicas:

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las Infraestructuras Viarias:

- a) Se respetarán estrictamente, la línea de edificación fijadas por la legislación de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en Regímenes Específicos del Suelo: Bienes De Dominio Público y Sus Zonas y Servidumbres en cuanto al Capítulo relativo a Carreteras en la ordenación estructural del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales o Especiales en su caso.
- b) Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones los instrumentos de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo podrán disminuir, las superficies de la red viaria establecida en TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En la ejecución de las Infraestructuras viarias, el diseño de las carreteras es competencia exclusiva del titular de la misma, si bien la ley prevé el principio de colaboración interadministrativa entre las diferentes administraciones a los efectos de expresar su opinión sobre el proyecto de la misma. A su vez, como las carreteras, en su fase de estudio para la elaboración del correspondiente proyecto, quedan sometidas a estudio de impacto ambiental, conforme a lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico, quedando sometida a sus procedimientos y categorías de evaluación.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor



desarrollo.

Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

- En cuanto a las Infraestructuras de Telecomunicaciones:
 - a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como a la Ordenanza reguladora de la Infraestructura de telecomunicaciones vigente en el municipio y a las condiciones ambientales establecidas en las presentes normas.
 - b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones se ubicarán en lugares donde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.
 - c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

- En cuanto a las Infraestructuras Energéticas y Viarias: *DILIGENCIA. Al presente, expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación. es: Aprobado. 06 OCT 2003. 07 OCT 2003. El Secretario.*

los tendidos eléctricos subterráneos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiesen los márgenes de la infraestructura viaria. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberá realizarse canalizando las mismas.

- En cuanto a las Infraestructuras Aeroportuarias:

Se respetarán estrictamente, lo dispuesto en Regímenes Específicos del Suelo, Bienes De Dominio Público y Sus Zonas y Servidumbres en cuanto al Capítulo relativo a Navegación Aérea en la Ordenación Estructural del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales o Especiales en su caso.

Artículo 83. Desarrollo de las infraestructuras

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General de Ordenación como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la unidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.



Artículo 84. Ejecución de las infraestructuras

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación de la propiedad, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las infraestructuras, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el Artículo 68 TR-LOTCEC. Las determinaciones del Plan General de Ordenación sobre infraestructuras conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

SECCION 1ª INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Artículo 85. Definición

1. Conformen los usos de infraestructura viaria, los espacios libres y pavimentados destinados a la circulación de peatones, vehículos privados y medios de transportes colectivos de superficie y en los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos.
2. Las condiciones que se señalan respecto a la red viaria serán de aplicación en los terrenos que el planeamiento califica explícitamente con este uso en los que, aún sin tener expresamente previsto este uso, puedan destinarse al mismo por estar habilitados en función de este Texto Refundido.
3. Las condiciones que se señalan respecto a los aparcamientos techados y a los talleres e instalaciones de servicio al automóvil serán de aplicación en todas las obras de nueva planta; así mismo, serán también de aplicación en cualquier otro tipo de obra si su cumplimiento no supone desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 86. Categorías de la Infraestructura viaria.

Las carreteras, por sus características y según la legislación sectorial, se clasifican en:

- 1) AUTOPISTAS: las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación exclusiva y a rápidas velocidades de automóviles en altas intensidades de tráfico y que cumplan las condiciones establecidas en la legislación canaria de carreteras.
- 2) AUTOVIAS: las carreteras que, cumpliendo con todos los requisitos determinados para las autopistas, sin embargo admiten cruces al mismo nivel con otras vías, siempre que esté plenamente justificado y la seguridad vial garantizada, así como accesos de automóviles desde terrenos colindantes a distancias no inferiores a un kilómetro y debidamente visibles y señalizados.
- 3) VIAS RAPIDAS: son aquellas carreteras que reúnen las mismas características de las autovías, pero con una sola calzada.
- 4) CARRETERAS CONVENCIONALES: son aquellas que por sus características no puedan ser clasificadas en ninguno de los artículos anteriores.

Por su titularidad, estas carreteras, en cualquiera de las clases mencionadas anteriormente, se clasifican en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la

Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos, respectivamente.

Las carreteras que transcurran por Agüimes y por otros términos municipales no podrán ser clasificadas como municipales.

Las carreteras construidas por particulares en ejecución de planes de ordenación urbana o para el servicio de núcleos urbanos se considerarán carreteras municipales, una vez que hayan sido cumplimentadas las condiciones de recepción impuestas por la legislación de régimen del suelo y normativa urbanística aplicable.

En cuanto a las carreteras de titularidad municipal, se diferencian en las siguientes categorías:

a) El VIARIO LOCAL de titularidad municipal se divide en los siguientes:

a.1) VÍAS URBANAS ESTRUCTURALES: Vías públicas que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan o por su mayor dimensión o por su capacidad de tráfico o por ambas, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.

a.2) CALLES URBANAS: Vías públicas cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de la ordenación pormenorizada de un núcleo de población. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b) OTRAS VIAS que se divide en los siguientes:

b.3) RODONALES: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para uso preferente de peatones y en las que se permite la circulación de vehículos de motor de tránsito rodado. Dada la dualidad de uso de esta infraestructura viaria, los materiales de construcción y acabados del pavimento deben favorecer el tránsito peatonal por encima del rodado, utilizando pavimentos discontinuos (como adoquines, hormigón prensado, grava) que reduzcan la velocidad de los vehículos, por ello se prohíbe los materiales tipo asfalto u hormigón. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b.4) PEATONALES: Vías públicas o privadas de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o, a situaciones excepcionales. La sección vendrá determinada en los correspondientes planos de la ordenación pormenorizada de los distintos núcleos de población.

b.5) CAMINOS RURALES: Vías públicas o privadas que discurren por suelo rústico, permitiendo un nivel de circulación de vehículos controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos. Los caminos rurales podrán ser estructurantes si comunican entre sí núcleos urbanos o elementos fundamentales de la organización urbana.



b.6) SENDEROS: Vías Públicas o Privadas que discurren por suelo urbano y urbanizable, donde se permite la circulación de peatones. Para la utilización de senderos, en aquellos lugares públicos que estuvieran señalizados o incluidos en una red de senderos oficial, se indicará expresamente los eventuales riesgos que puedan comportar, según establece la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Turismo.

Artículo 87. Dimensiones y características de la Infraestructura viaria

Toda vía se proyectará con las dimensiones y características que requieran las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, justificándose suficientemente en el proyecto técnico y cumpliendo las instrucciones municipales y complementaria que sean de aplicación.

Artículo 88. Dimensiones y características de la Infraestructura viaria: peatonales

1. Todo espacio viario en suelo urbano y urbanizable contará en su lateral al menos con una vía pavimentada para el uso público de peatones, diferenciada de la calzada destinada a los vehículos. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en vías de nueva apertura será de ciento cincuenta (150) centímetros, recomendándose como dimensión óptima doscientos centímetros (200) salvo en vías en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones donde la anchura mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
2. Estas vías pavimentadas, se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Artículo 89. Condiciones de diseño de la Infraestructura Viaria

1. Las arterias primarias de sistema general urbano atenderán en su diseño a las condiciones grafadas fijadas en la documentación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., complementadas basándose en las instrucciones técnicas de urbanización que con carácter de normativa complementaria sean de aplicación.
2. El diseño del resto de las vías será desarrollado tomando como base las indicaciones y recomendaciones que sobre cada sector hace el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., en atención también al sistema de ordenación y tipología de usos provistos, y cumpliendo las condiciones técnicas que sean de aplicación, en las determinaciones de las figuras de ordenación o ejecución correspondientes.

Artículo 90. Condiciones específicas de la Infraestructura viaria

1. Las vías privadas son las que tienen tal carácter en virtud de la ejecución del planeamiento. Su ejecución será por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, ajustándose a las prescripciones y características establecidas por el ayuntamiento para las vías públicas, debiéndose disponer de los servicios urbanos que señala el TR-LOTCEC, además de los de jardinería y redes de riego.
2. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la vía o vías particulares, regulándolo según las necesidades de la ciudad; los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa cesión a este sin cargas ni gravámenes, de dichas vías en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las vías conserven su naturaleza de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificase la ordenación del ámbito en el que se hallen incluidas vías particulares, se mantendrá su calificación de viario

15 MAR. 2004



incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

3. En ningún caso podrán admitirse aperturas de vías particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por el planeamiento o que sean los únicos accesos a espacios públicos. Se permitirán estas vías en fondo de saco con una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes para que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por vías de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de 20 viviendas.

Artículo 91. Pavimentación de la infraestructura viaria

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas destinadas al peatón y al automóvil, se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros; a tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las vías de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor.
4. Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.
5. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.
6. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Próctor Modificado.
7. Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.
8. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.
9. Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

Artículo 92. Estacionamientos dentro de las alineaciones de la infraestructura Viaria

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de

éstas. A estos efectos, las zonas de aparcamiento estarán convenientemente señalizadas con pintura en el pavimento y tendrán anchos mínimos de doscientos cincuenta (250) centímetros en el caso de estacionamiento en batería. Se recomienda que las bandas de aparcamientos se interrumpan cada ocho (8) plazas mediante un saliente de la acera, donde se incluya la plantación de un árbol de amplia copa.

2. La definición de vías con posibilidad de aparcamiento y la ordenación del mismo corresponde al Ayuntamiento sobre la base de las necesidades y posibilidades de la trama urbana.

SECCION 2ª INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 93. Categorías

Comprenden el resto de las Infraestructuras de Transporte las siguientes:

- Aparcamiento
- Estación de Transporte
- Estación de Servicio
- Área de Servicio

Artículo 94. Condiciones de implantación del uso de infraestructura de transporte

1. APARCAMIENTOS

Se regirán por las condiciones que se expondrán más adelante en el artículo 95.

2. ESTACIÓN DE TRANSPORTE

- Tendrán como usos compatibles los siguientes:
 - a) Uso Industrial de talleres de reparación,
 - b) Uso comercial, en pequeñas superficies,
 - c) Uso de Oficinas
 - d) Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares,
 - e) Uso comunitarios o dotacionales de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
 - f) Uso de aparcamiento.

3. ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERAS)

- Su objeto es el suministro de carburante a los vehículos (gasolineras)
- Tendrán que contar con acceso directo desde una infraestructura viaria en vías urbanas estructurales.
- Tendrán como usos compatibles los siguientes:
 - a) Uso Industrial de talleres de reparación,
 - b) Uso comercial, en pequeñas superficies.
 - c) Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
 - d) Uso comunitarios o dotacionales de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
 - e) Uso de aparcamiento.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación

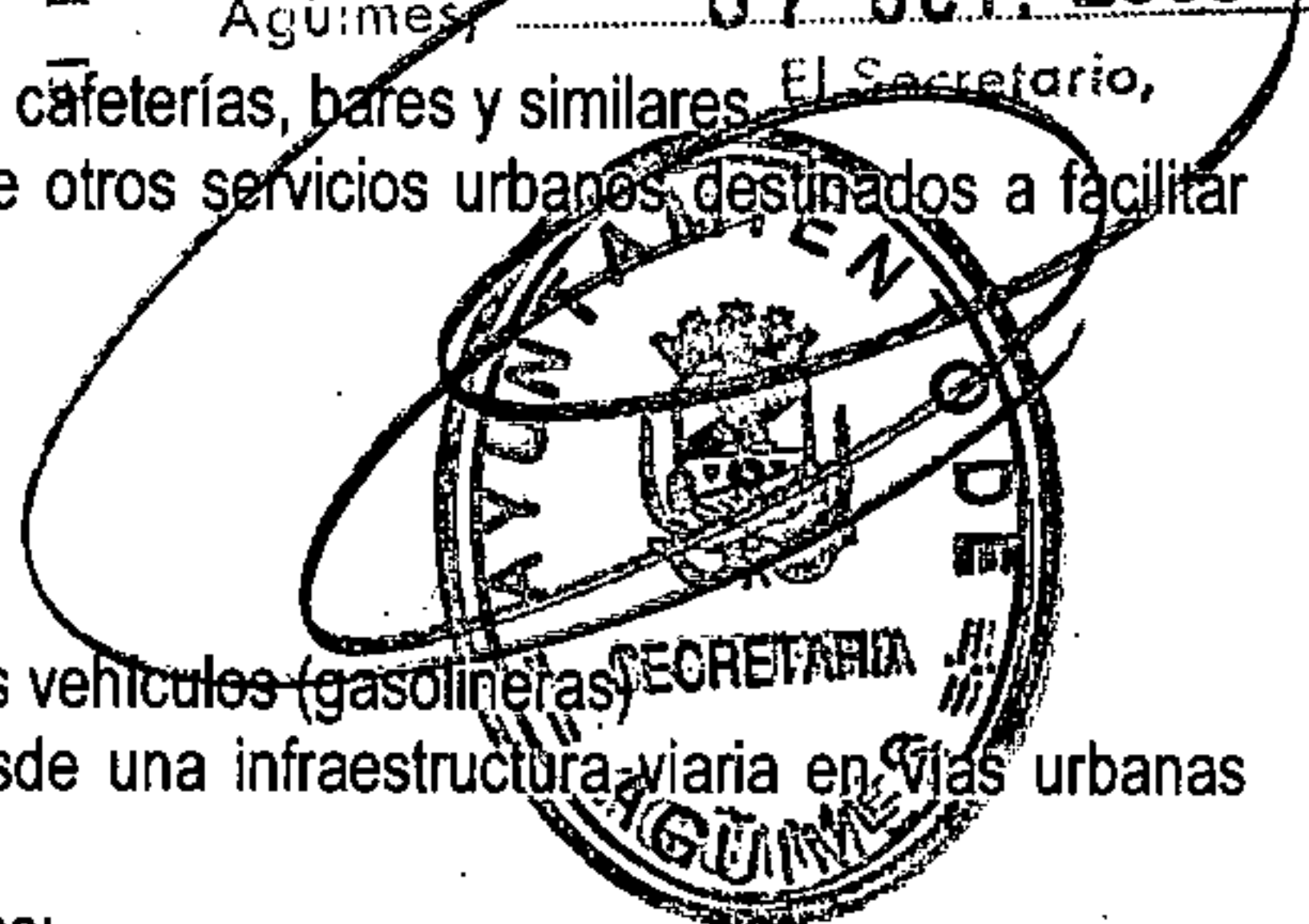
ha recaído la resolución que, extractada es:

por Aprobado el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario,

Se
de
la
Sección
F. C. G. U. N. O. de





4. ÁREAS DE SERVICIO

Este uso será compatible con los siguientes:

- Respecto del mismo uso, en la categoría de Estación de Servicio
- Uso Industrial de talleres de reparación,
- Uso comercial, en pequeñas superficie,
- Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
- Uso comunitarios o dotacionales de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
- Uso de aparcamiento.

En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y al Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, en especial lo que establece el artículo 43 del citado Reglamento, donde se establecen las distancias mínimas entre las mismas y sus características funcionales, de forma tal que se garantice la prestación de los servicios esenciales, así como la seguridad y comodidad de la circulación y la protección del paisaje y demás elementos del entorno.

Dada la característica de la actividad que se desarrolla en estas infraestructuras cumplirán las condiciones establecidas para cada uno de los usos a los que se destina.

5. CONDICIONES GENERALES

- Los desagües dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas para su acometida a la red de saneamiento o a lo general. Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes y/o de los aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso situados en ámbito de ordenación con uso característico industrial.
- Todo uso de infraestructura de transporte no causará molestias a los vecinos y viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas normas. Serán de aplicación para la regulación urbanística de los usos ligados al transporte las normativas de carácter sectorial vigentes o que sean aprobadas.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a este uso de infraestructura, deberán ser aisladas en todo su perímetro, con retranqueos frontales y laterales de 5 metros y una altura máxima de 1 planta.

Artículo 95. Aparcamientos

En el uso de aparcamientos se distinguen las siguientes categorías:

- GARAJE:** Espacio techado o no, interior a la parcela privada que satisficiera las necesidades de aparcamiento del uso característico, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcarse vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
- APARCAMIENTO PÚBLICO CUBIERTO:** Edificación destinada a la estancia temporal de



vehículos independientemente de cualquier otro uso simultáneo en la parcela, tanto en el suelo como en el subsuelo.

- c) APARCAMIENTO PÚBLICO ABIERTO: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar, con las mismas características en cuanto a relación con otros usos que la categoría anterior. No se considera, bajo esta denominación, incluida la parte de ampliación de vía pública con aparcamiento, ni los espacios abiertos a viarios destinados a paradas de autobús, taxis, etc.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias, del déficit a paliar, y por el hecho de que no se desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es subterráneo, ya sea espacio público o zona verde. Se exigirá compromiso de reponer la situación previa en superficie el destino urbano que el planeamiento fije.

1. CONDICIONES DE LOS ACCESOS DE LOS APARCAMIENTOS

- El número y tipo de los accesos dependerán de la superficie construida de los garajes y se ajustarán a las siguientes condiciones:

- > Los garajes de superficie hasta dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para entrada y salida con ancho mínimo de tres (3) metros. Dispondrá de un acceso independiente para personas.
- > Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) y inferior o igual a seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de un acceso independiente para personas.
- > Los garajes de superficie mayor a seis mil (6.000) metros cuadrados tendrán accesos con entradas y salidas independientes, con ancho mínimo para cada una de ellas de tres (3) metros. Dispondrán de accesos independientes para personas.
- > El número máximo de accesos rodados permitidos será de dos (2).

- El ancho mínimo de los accesos, en función del ancho de la calle donde esté situado el garaje, cumplirá además del apartado anterior, las siguientes condiciones:

- > En garaje de superficie construida inferior a 600 m², el hueco de acceso tendrá al menos un ancho de 3 m si la acera tiene ancho inferior a 2 m, pudiéndose reducir a 2,50 m si ésta tiene ancho superior a 2 m.
- > En garajes de superficie construida mayor de seiscientos (600) metros cuadrados el ancho mínimo será de tres (3) metros para calles mayores de quince (15) metros, de cuatro (4) metros para calles comprendidas entre diez y quince (10 y 15) metros y de cinco (5) metros para calles menores de diez (10) metros y mayores de cinco (5) metros.
- > Los accesos rodados de edificios no residenciales deberán tener acceso directo a una vía de al menos diez (10) metros de anchura.

- No se admitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros en los chaflanes.

- Las entradas y salidas de los garajes de superficie superior a 600 m² construidos, dispondrán de un espacio de espera con suelo horizontal ó pendiente máxima de 2%, con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros de ancho por cinco (5) de fondo, excepto en garajes que sean uso vinculado a viviendas en su categoría de unifamiliar.

- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- En lugares de escasa visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos.
- En lugares de concentración de peatones.

- Las entradas y salidas de vehículos y/o personas se realizarán en los lugares donde no afecten al mobiliario urbano, instalaciones de alumbrado público o jardinería ya establecidos. En el caso de que ello no fuese posible, y tras la previa autorización por parte del Ayuntamiento, el traslado de los elementos citados se realizará por cuenta del interesado, bajo las directrices de los servicios de los técnicos municipales correspondientes.

- Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts). La puerta no podrá ocupar en ningún caso espacio de la vía pública (ni abatir ni vuelo). En el caso de fachadas con retranqueo no será exigible la instalación de la puerta en la línea de fachada.

- Se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente. En este caso no podrán desligarse las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, haciéndose constar la situación y tamaño de aquellas en las escrituras de transmisión de inmuebles y contratos de alquiler.

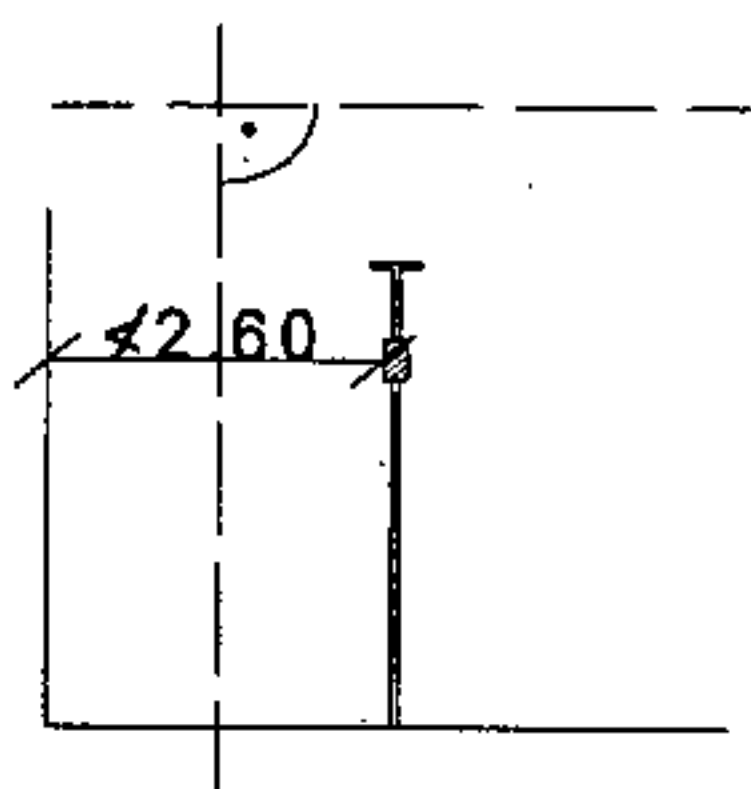
En caso de que el núcleo de comunicación vertical no llegue al garaje y se utilice la puerta de éste como salida y entrada para peatones, deberá existir una puerta de paso practicada en la puerta de garaje ó independiente a esta.

Dicha puerta, que por exigencias de evacuación deberá abrir hacia el exterior, no podrá ocupar en su área de barrido la vía pública.

2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

- Automóviles grandes: 5,00 x 2,50 m
- Automóviles ligeros: 4,50 x 2,20 m (se considera esta dimensión como la mínima)

Aquellas plazas cuyo eje longitudinal esté dispuesto perpendicularmente a la calle desde la que acceden (en batería) y alguno de sus lados mayores esté adosado a una pared o algún elemento estructural, verá incrementado su ancho mínimo en 20 cm por cada lado que se encuentre afectado.

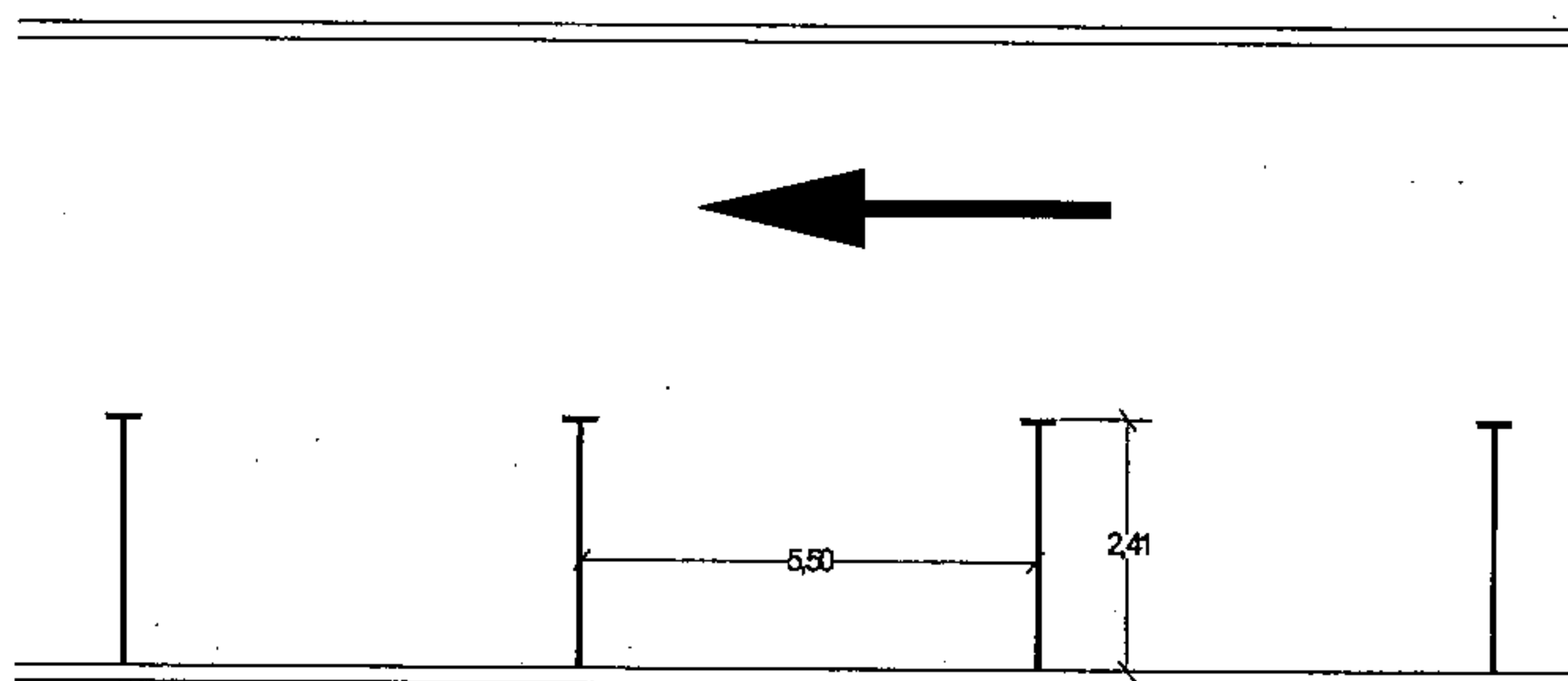


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. **16 MAR. 2004**
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión



En el caso en que el aparcamiento se realice en espiga, se incrementará la dimensión mínima de su longitud en 25 cm.

En el caso de que las plazas se dispongan longitudinalmente paralelas a la calle de circulación, las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5,50 x 2,40 m.



Las dimensiones para motocicletas, ciclomotores y bicicletas, podrán ser:

- Ciclomotores y Motocicletas: no menor 1'50 x 2'20 m
- Bicicletas: no menor 0'70 x 1'90 m

Todas las plazas deberán estar señalizadas en el pavimento. Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación* se recaído la resolución que, extractada es: *Aprobado*

- Industriales ligeros: 5,70 x 2,50 m
- Industriales grandes: 9,00 x 3,00 m

por *Plano* el **06 OCT. 2003**
Agüimes, **07 OCT. 2003**

El Funcionario de Sección

El Secretario

La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts) de ancho por cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 mts) de longitud, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales. Será obligatorio destinar un 20% como mínimo a plazas de cinco (5 mts) metros por dos y cincuenta centímetros (2,50 mts) para garajes de 5 coches o más. Se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley reguladora de las Barreras Físicas en cuanto a la reserva de plazas para minusválidos.

Las plantas correspondientes a estacionamientos podrán ocupar el 100% de la parcela siempre que la Tipología edificatoria correspondiente lo permita. En el caso de edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, no se limitarán, la edificabilidad ni el número de plantas. Se limitarán a la altura máxima de la edificación y las alineaciones establecidas.

6 MAR 2004

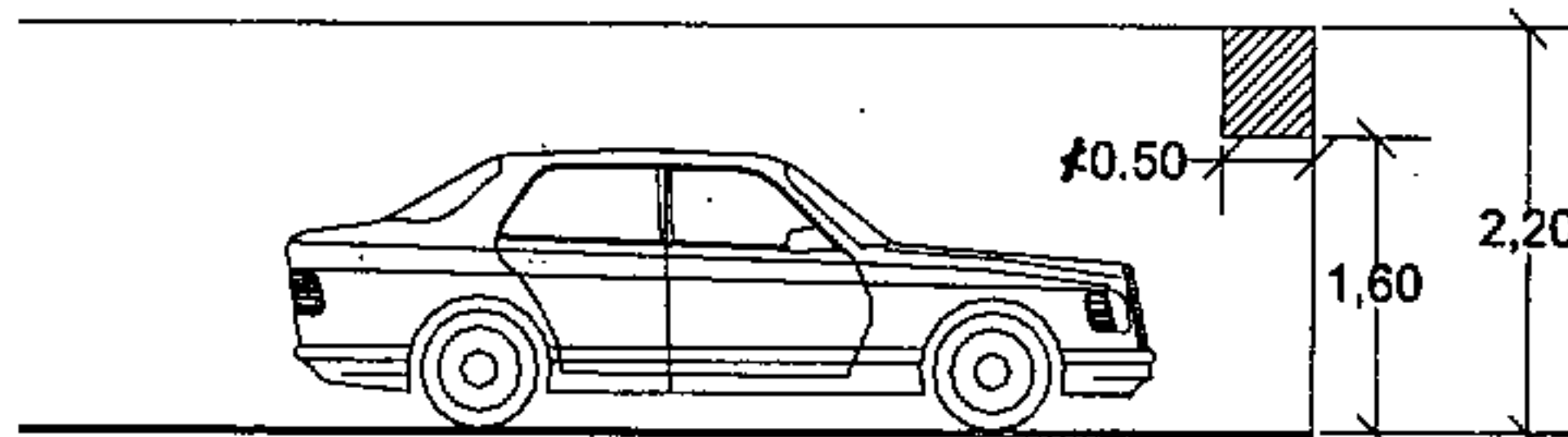


3. ALTURA LIBRE DE PISO A TECHO DE LOS APARCAMIENTOS

La altura mínima libre de todo elemento, en todo punto de una planta de garaje no será inferior a 2,20 metros.

La altura se podrá reducir a 2'00 m en el interior de los aparcamientos para permitir la colocación de canalizaciones, conductos de ventilación, aparatos de iluminación u otros servicios siempre que se encuentren debidamente señalizadas y no sea en zonas donde los peatones deban circular bajo los mismos.

La zona de la plaza de aparcamiento con altura por debajo de la mínima establecida tendrá una anchura menor de 50 cms, medida desde el extremo opuesto al acceso a dicha plaza desde la calle de circulación y no podrá estar a menos de 1.60 m. con respecto a la cota del suelo del garaje.



En cualquier caso, al menos, el 50% de las plazas tendrán en toda su dimensión una altura mínima de 2,20 m.

4. DENSIDAD DE APARCAMIENTOS

Se estará a lo determinado en el Artículo 30 relativo a Garajes y Aparcamientos.

5. VÍAS DE CIRCULACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS GARAJES

- Dimensiones mínimas de las vías

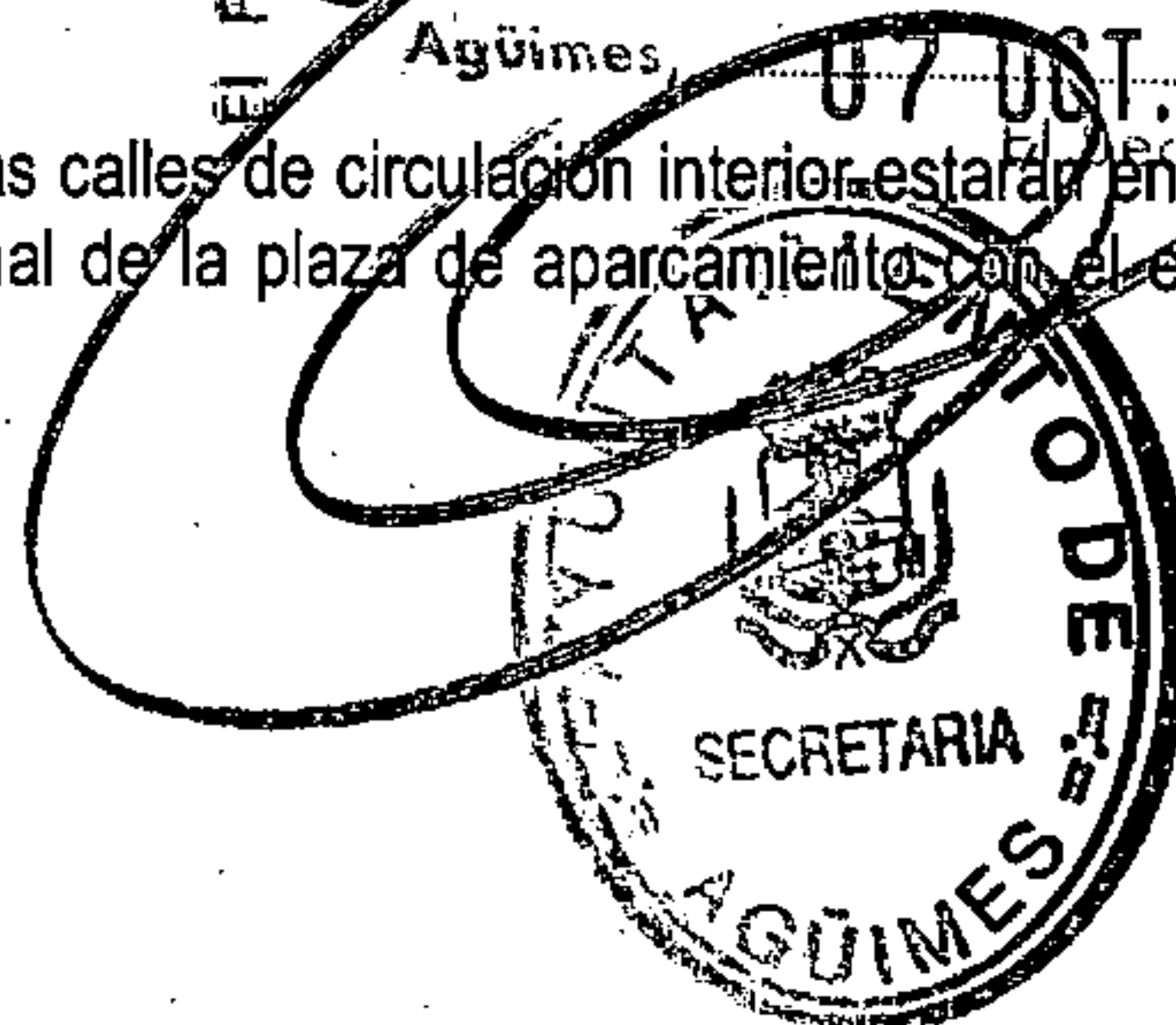
> Vías de sentido único y plazas en paralelo o espiga: 3 metros. Esta dimensión también será válida como mínima para aquellas vías que no tengan plazas de aparcamientos junto a ellas.

> Vías de sentido único y plazas en batería: 4,50 metros.

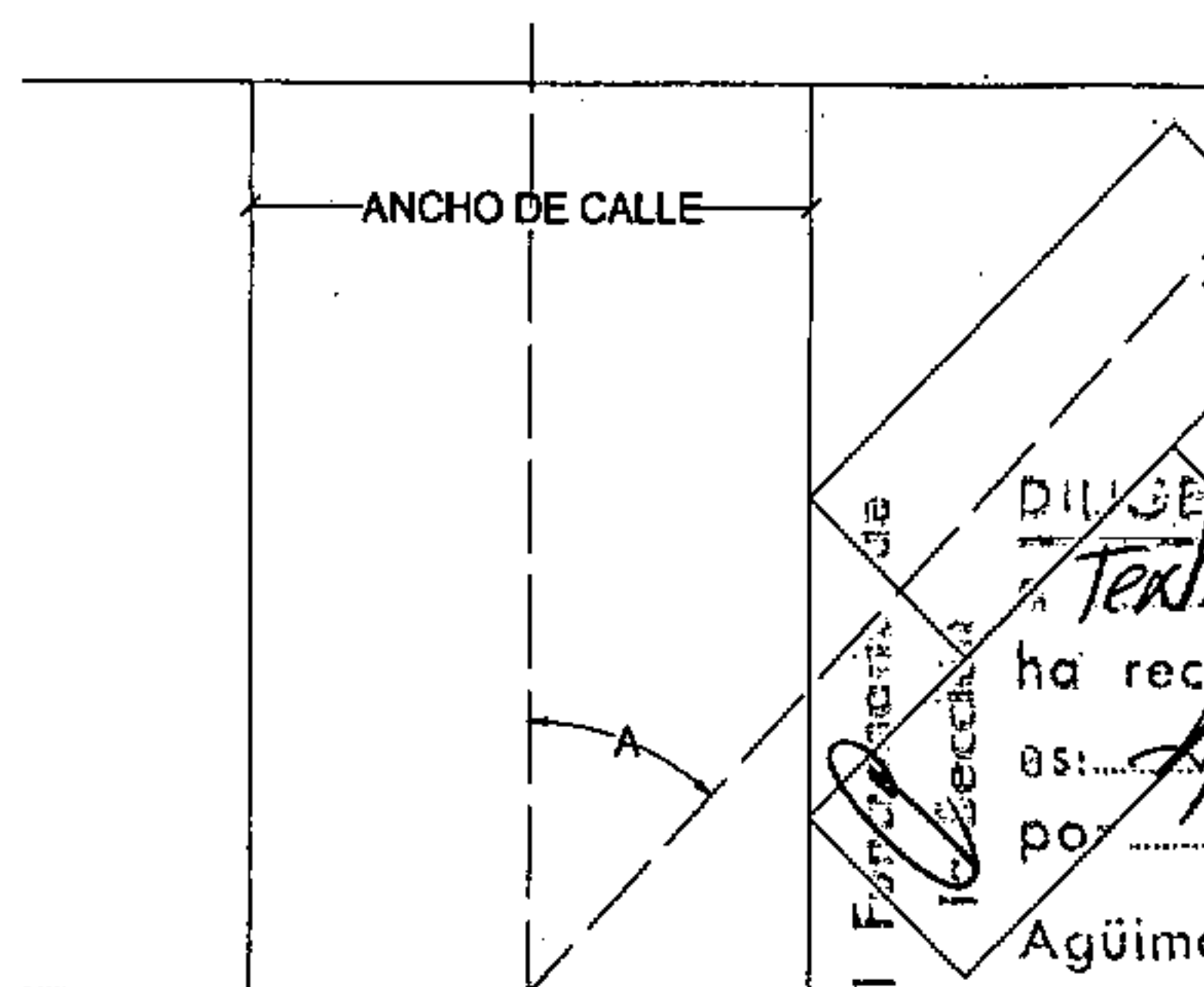
> Vías de doble sentido: 4,75 metros.

En los aparcamientos para automóviles, las calles de circulación interior estarán en función del ángulo "A" que forme el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento con el eje de la calle.

Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Acordado por Pleno el 06 OCT. 2003 en Agüimes, el 07 OCT. 2003



La Comisión de Ordenación del Territorio de las Palmas de G.C., en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. **6 MAR 2004**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación* ha recaído la resolución que, extractada es: *Aprobado* por: *Pleno* el **06 OCT. 2003**
07 OCT. 2003
Agüimes,

El Secretario,

Angulo "A"	Ancho mínimo doble sentido	Ancho mínimo único sentido
90°	6 m	4.50 m
60°	6 m	4 m
45°	6 m	3.5 m
30°	6 m	3 m
0°	6 m	3 m

- En el caso de que el ángulo comprendido entre dos de los valores que se indican, se aplicara la normativa del ángulo inmediatamente superior.

- Los garajes para turismos que tengan menos de 100 de superficie total construida, se considerará que no precisan calles de circulación interior, siendo directo el acceso a las plazas.

- En caso de que se disponga de rampas para la comunicación de dos niveles, se harán en función de:

- > Hasta 50 plazas, una rampa de doble sentido de circulación de 3 m de ancho mínimo.
- > Entre 51 y 600 plazas, dos rampas de sentido único de 3 m de ancho mínimo ó una rampa de doble sentido de 6 m de ancho mínimo.
- > Para más de 600 plazas, se dispondrán dos rampas de sentido único de 3 m de ancho mínimo, ó una rampa de doble sentido de 6 m de ancho mínimo, por cada 600 plazas ó fracción.

- Garajes con montacoches, se instalarán un aparato elevador por cada 20 plazas o fracción. Se permite el empleo de aparatos montacoches en sustitución de rampas de acceso. Se considera que el aparato montacoches cumple con la función de la zona de espera, cuando esta sea menor de 20 plazas.

- Se dispondrá de un área de espera de 5 metros de largo y de 3 metros de ancho. Se instalará un dispositivo de señalización óptica para indicar tanto en el garaje como en el exterior, la utilización del montacargas, de forma que no se entorpezca la entrada y salida de vehículos.



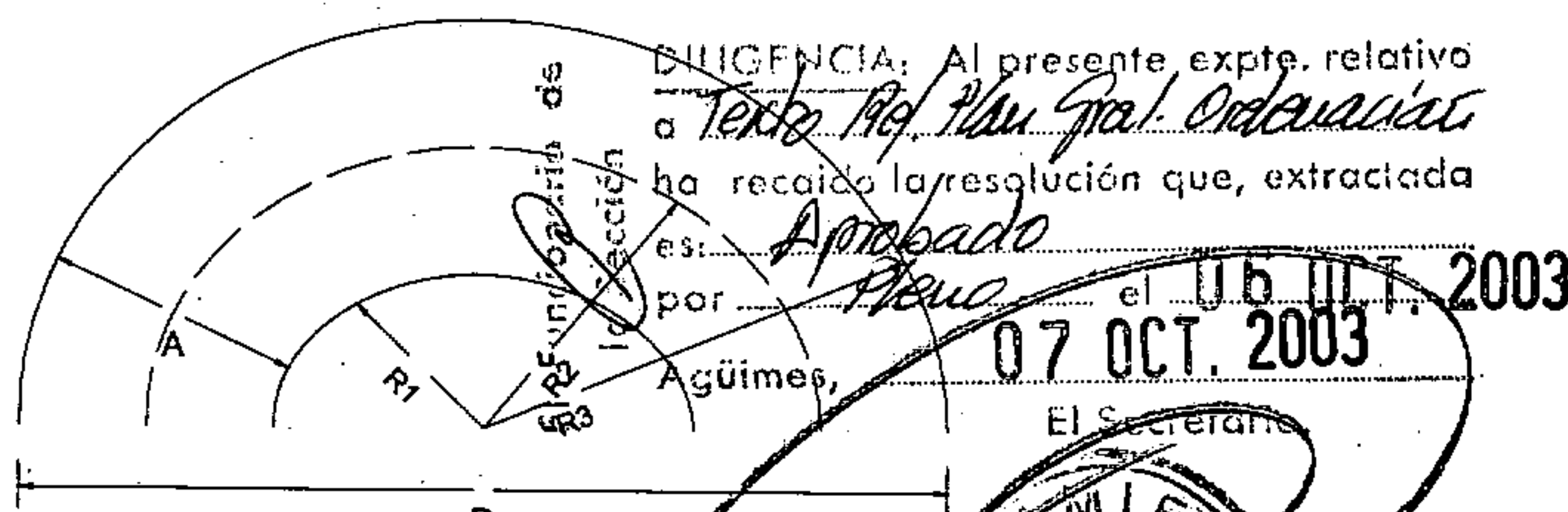
- La pendiente en los accesos y rampas tendrán las siguientes limitaciones:
- > Se admitirán pendientes hasta el 20% para rampas rectas y hasta el 15% para rampas en curva.
- > La pendiente en las calles de circulación y zonas de aparcamiento estará comprendida entre el 1 y el 2%.
- Circulación en curvas.

Cuando un vehículo deba circular en curva, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Turismo:

R1	R2	R3	A	D
2,50 m (min)	4,82	6,75	4,25	13,5
3,00	4,95	6,90	3,90	13,50
4,00	5,80	7,60	3,60	15,20
5,00	6,67	8,35	3,35	16,70
5,00	7,50	9,20	3,20	18,40
7,00	8,55	10,10	3,10	20,20
≥8,00	-	-	3,00	-

Los anchos mínimos de la calle, rampas y accesos serán los que resulten de la tabla anterior, en función del radio interior de giro "R1" medido según se indica en el esquema adjunto:



Para los valores intermedios del radio interior "R1" se interpolarán los correspondientes valores de la mencionada tabla.

La dimensión de las rampas de doble sentido de circulación será de un mínimo de 6 metros de ancho y de doble sentido, debiendo cumplir los anchos y radios de la tabla anterior.

En los garajes para turismo de capacidad menor a 100 plazas, el radio mínimo de giro en las calles de circulación "R4" será de 4,5 metros, manteniéndose los valores mínimos para "R1", "R2" y "R3" que se indican en la tabla.

En los garajes de edificación de uso residencial, en los que una de sus dimensiones



principales sea menor o igual a 14 metros, y no fuera posible la ocupación de subsuelo colindante,, se permitirá valores mínimos para "R3" de 5.60 metros, y para "A" de 4.5 metros, limitándose en todo caso la pendiente máxima al 12 % para rampas en curvas.

- b) Camiones y Autobuses, para sus aparcamientos se estudiará cada caso en concreto, de acuerdo con las características de los vehículos que vayan a utilizarlos.

6. COMPATIBILIDAD DEL USO DE APARCAMIENTOS

Los recintos de aparcamientos públicos deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con el aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

7. SERVICIOS HIGIÉNICOS

En los aparcamientos públicos existirán aseos diferenciados por sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

8. CONDICIONES AMBIENTALES

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos por encima de los límites de Reglamento de Actividades Molestas siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorables, que accione automáticamente la instalación. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro de altura máxima permitida por las normas, situados en el punto más alejado de cualquier hueco o apertura de las construcciones colindantes, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, protegiéndose en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de modo que el punto más afectado no se superen los niveles de emisión. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

2. En los garajes se permiten huecos de ventilación a vía pública siempre que disten un mínimo de cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Los garajes situados en sótano ventilarán mediante chimeneas.

3. La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, con una iluminación mínima de quince (15) lux y uniformidad de uno es a tres (1:3). El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

Artículo 96. Estaciones de Servicio (Gasolinera)

El uso de Estación de Servicio (Gasolinera), no podrá superar el 30% de la parcela, destinándose a las instalaciones propias del uso.

En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

Se podrá implantar el uso de Estación de Servicio (Gasolinera) como uso exclusivo en cualquier ámbito de suelo urbano destinado a otros usos con la condición de que donde se pretenda ubicar se trate de manzana completa.

Como criterio de densidad se adoptará el de una (1) gasolinera por cada tres mil (3000) habitantes en general y en suelo urbano de uso industrial un máximo de cuatro (4).

Será el planeamiento de desarrollo el que prevea otras infraestructuras de transporte en Estaciones de Servicio que fueren necesarias.

SECCION 3ª

INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

Artículo 97. Categorías del Uso de Infraestructura Hidráulica

Las infraestructuras hidráulicas comprenden aquellas destinadas al abastecimiento y saneamiento de aguas, que dan lugar a la siguiente división:

- a) **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE ABASTECIMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.
- b) **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE SANEAMIENTO:** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se considerarán como tales a efectos enunciativos las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado.

Artículo 98. Condiciones de implantación del Uso de Infraestructuras Hidráulicas

Dada su naturaleza, el régimen de aplicación a estas infraestructuras, será aquel establecido en el Capítulo relativo a "Aguas" del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

1. ABASTECIMIENTO

Se indicará la procedencia del agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

En el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: 250 litros por habitante y día.



El caudal del cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un periodo de 8 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el caudal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. bocas de riego, conectadas a redes independientes, de fundición de 70 mm. derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

2. SANEAMIENTO

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías especiales que por la dureza de su material lo permitan.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de 0,5 metros por segundo.

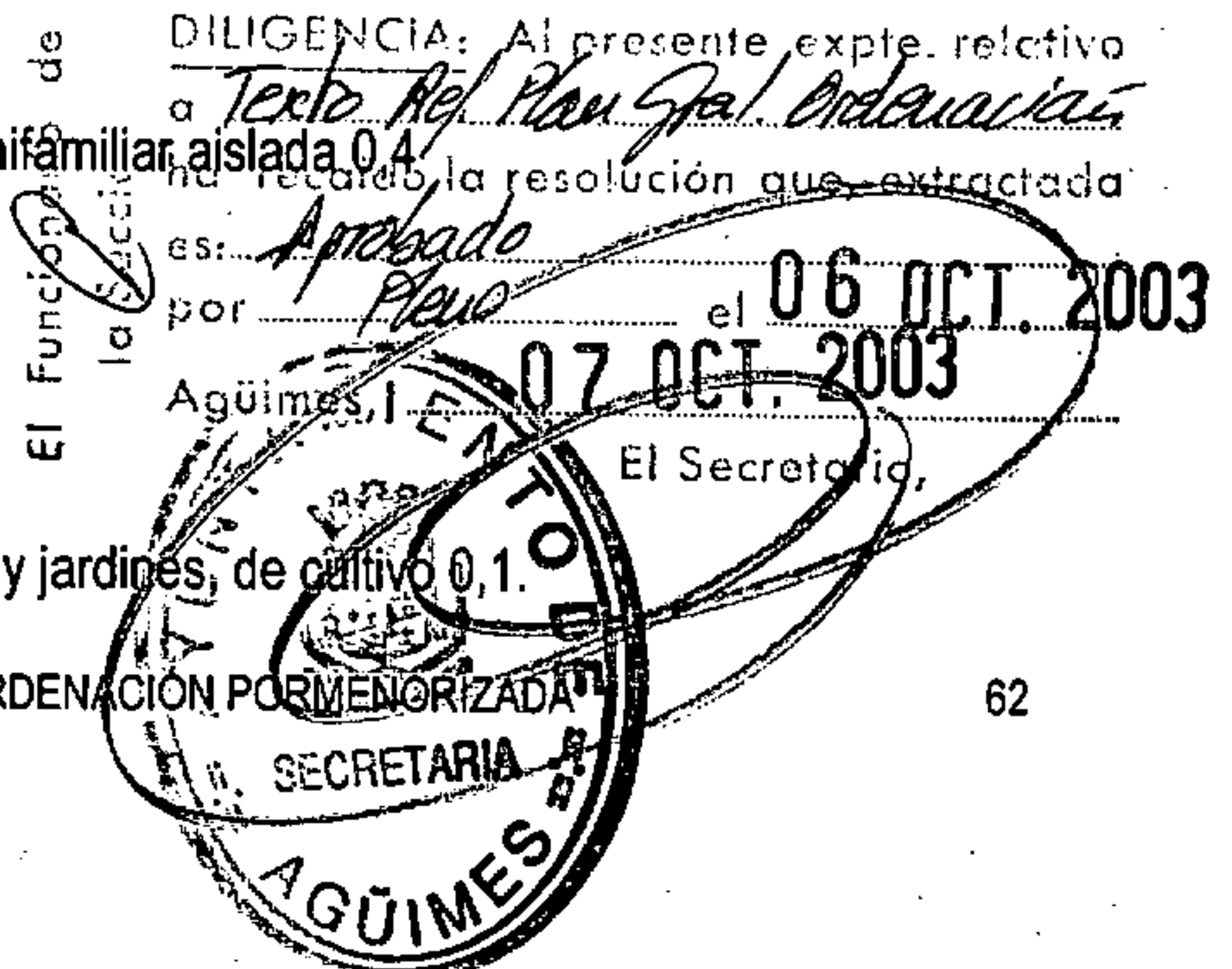
En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm. a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendida entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 metros cúbicos.

Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá del periodo de retorno del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- > Ámbitos urbanizados con edificación de altura 0,6 Zonas con edificación unifamiliar en fila 0,5
- > Ámbitos residenciales con edificación unifamiliar aislada 0,4
- > Ámbitos industriales 0,3
- > Ámbitos industriales en Almacenes 0,2
- > Ámbitos de Espacios Libres en parques y jardines, de cultivo 0,1.





- > Ámbitos de Infraestructura Viaria en Carreteras y Viario Municipal 0,90.
- > Otros Ámbitos de Infraestructura Viaria 0,50.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.

Todas las vías generales del tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar por una parte la sedimentación del afluente y, por otra parte, la erosión del material de las conducciones.

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general de las estaciones municipales de depuración.

El Ayuntamiento podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que considere posible la construcción del alcantarillado.

DILIGENCIA. Al presente expte. relativo

a Texto Refundido del Plan General de Ordenación

ha recaído la resolución que, extractada

es, Aprobado

por Pleno el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

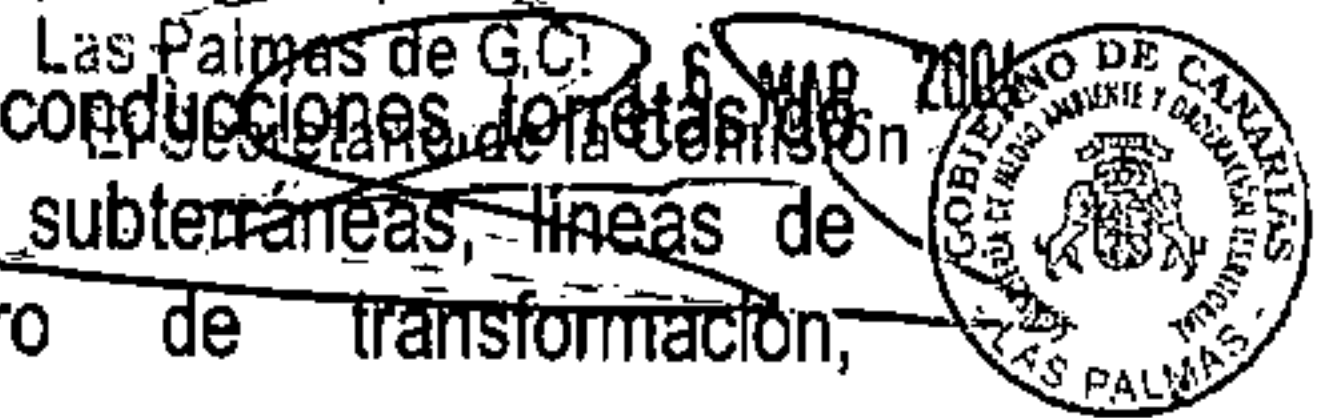
SECCION 4º INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA

Artículo 99. Categoría de Infraestructura de energía.

Comprende las infraestructuras de energía, la actividad generadora de la misma, mediante construcciones e instalaciones necesarias para su obtención y transformación, así como canalización.

Se pueden establecer categorías de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad, tales como:

- a) De producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.). En ellos se encuentran los aerogeneradores.
- b) De energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador



eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torres de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

El uso de infraestructura de energía en la categoría de aerogeneradores es compatible con el uso de Espacio Libre.

Artículo 100. Condiciones de Implantación de la Infraestructura de Energía

Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en vigente normativa relativa a la baja tensión.

Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones, que, extractada

- es: *Aprobado* por *Pleno* el **06 OCT. 2003**
Agüimes, **07 OCT. 2003**
- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.
 - La distribución en Alta Tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectistas, empresa suministradora de energía eléctrica y Delegación de Industria.
 - Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 y 30 lux; calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a la vía en donde estén situados.

Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y bilaterales al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 metros de ancho, las unidades luminosas podrán colocarse sobre báculos o postes de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 metros.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación, mediante circuito propio; serán subterráneas.

Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuar dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser: Manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público.

SECCION 5ª OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 101. Infraestructura de Telecomunicaciones.

1. Comprende las instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción

de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

2. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y a la Ordenanza reguladora de la Infraestructura de Telecomunicaciones vigente en el municipio.
3. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, se instalarán conforme dispone la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 102. Infraestructura de Residuos.

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias así como la legislación a nivel estatal o comunitario, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.

Artículo 103. Infraestructura de Portuaria

Este uso estará a lo que disponga para los puertos, así como las zonas de servicio de los mismos, la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siendo su uso característico los usos directamente relacionados las operaciones de tráfico portuario, tales como los usos comerciales portuarios entendiéndose las mismas como la estiba, desestiba, carga, descarga, trasbordo y almacenamiento de mercancías o aquellas otras que se determine de conformidad con la legislación citada.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se pretendan implantar directamente relacionados con los usos característicos deberán respetar la altura de 3 plantas o equivalente, siempre en la zona de servicio de los Puertos.

Todo uso, actividad, edificación, construcción e instalación que se implante e construya en el ámbito municipal de Agüimes, deberá respetar la legislación vigente en materia de contaminación atmosférica, tal como la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, así como todas sus modificaciones y la legislación comunitaria que emane de la Unión Europea en la materia que sea de aplicación directa.

El uso comercial se permitirá en la actividad de restaurantes, cafeterías, bares y similares en los establecimientos de bar, cafetería y pequeños restaurantes.

Artículo 104. Infraestructura Aeroportuaria

Este uso estará a lo que disponga para los aeropuertos, así como las zonas de servicio de los mismos, el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, así como el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.



TITULO IV CONDICIONES DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 105. Definición

Son las condiciones de las tipologías edificatorias, aquellas que, junto con las generales reguladoras de la edificación, de conformidad con las Ordenanzas Municipales de Edificación, así como, las Condiciones de los Usos, ordenan la edificación en ámbitos de Suelo clasificado por el presente P.G.O. y que están definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 106. Tipologías edificatorias.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

- DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada por Agüimes, 07 OCT. 2003
- a) EDIFICACIÓN CERRADA (M): Se entiende por tal, la edificación destinada al uso característico residencial en viviendas unifamiliares o colectiva sin retranqueo, entremedianeras, formando una manzana cerrada.
- b) EDIFICACIÓN ABIERTA (B): Se entiende por tal, edificaciones destinadas al uso característico residencial en viviendas colectivas con retranqueos sobre todos los linderos de la alineación, formando manzanas abiertas.
- c) CIUDAD JARDÍN (CJ): Se entiende por tal la edificación aislada destinada al uso característico residencial en viviendas unifamiliares con retranqueos en todos sus linderos.
- d) EDIFICACIONES EN HILERA (CH). Se entiende por tal la edificación destinada al uso característico residencial en viviendas unifamiliares con retranqueos al lindero frontal y posterior o trasero, adosada lateralmente a las colindantes.
- e) VIVIENDAS ADOSADAS (Ad). Se entiende por tal la edificación destinada al uso característico residencial en viviendas unifamiliares, como tipología derivada de la Vivienda en hilera (CH) con retranqueo sólo al lindero frontal y adosada en el resto de sus linderos.
- f) INDUSTRIAL (I). Son las edificaciones de uso exclusivo industrial. Se disponen adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes tipos que determinan esta normativa.
- g) COMERCIAL (CO): Son Edificaciones de uso característico comercial, con o sin retranqueos en función de la ordenación pormenorizada de su ámbito.
- h) EDIFICACIONES CON TRATAMIENTO ESPECÍFICO. Las edificaciones destinadas a usos comunitarios dotacionales, de infraestructuras, de su uso exclusivo comercial o de oficinas deben tener un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares de la tipología en la que se desarrollen. Por ello, en determinados preceptos contenidos en este Título se realizan especificaciones en cuanto a las condiciones que deben aplicarse a las mismas.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del P.G.O. otras tipologías edificatorias, como variantes de las anteriores o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

CAPITULO I CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN CERRADA (M)

Artículo 107. Ámbito y usos.

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Su uso característico es el Residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar o colectiva o garaje o aparcamiento, en las parcelas señaladas al efecto bajo la denominación AP en los Planos de Ordenación Pormenorizada como uso exclusivo. En este caso, la cubierta será intransitable, a los efectos de ubicación de los vehículos.
3. Sus usos compatibles son:
 - a) En semisótano: Almacén de hasta 200 m² y Garaje para M1, M2 y M3.
 - b) En planta baja: Uso de Oficinas y Uso comercial, en la categoría de pequeñas superficies (locales comerciales), industria artesanal para M2 y M3.
 - c) En Primera planta: Uso de Oficinas para M3.

Artículo 108. Parámetros de la tipología

- Parcela mínima: 100 m²
- Longitud mínima de fachada: 7 metros
- Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: 7 metros
- Edificabilidad neta máxima:

M1	1,00 m ² m ²
M2	1,90 m ² m ²
M3	2,80 m ² m ²

- Altura máxima:

M1	1 planta. Altura menor o igual 4,50 a cornisa y alero y 5,50 a cumbre
M2	2 planta. Altura menor o igual 8,00 a cornisa y alero y 9,00 a cumbre
M3	3 planta. Altura menor o igual 11,00 a cornisa y alero y 12,00 a cumbre

En cada una de ellas, se incluyen los semisótanos cuya edificabilidad no se computa.

La altura máxima se establece para cada ámbito de Suelo, en los Planos de Ordenación Pormenorizada del P.G.O.

- Altura mínima: una (1) planta menos que la máxima permitida en la tipología edificatoria.
- Cubiertas:

Serán planas o inclinadas o mixtas, transitables o no transitable
Se permitirán construcciones auxiliares

El Funcionario de la Sección

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT 2003

Agüimes,

07 OCT. 2003

El Secretario,

- Garajes- Aparcamiento

En esta tipología se tendrá una plaza de aparcamiento por unidad funcional en el interior del edificio. Sin perjuicio de lo establecido en Artículo 30.

Artículo 109. Alineaciones y rasantes exteriores

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,5), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.
3. La edificación deberá construirse con la línea de la fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
4. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con soportales en planta baja, debiendo recuperar la alineación oficial de la calle a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más de cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana; cuando la línea de fachada de la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.
5. En los supuestos señalados en el apartado 4, corresponde al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

Artículo 110. Chaflanes

1. El cruce de dos calles de circulación rodada se establecerá en alineación en chaflán, que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.
2. Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres metros (3).

Artículo 111. Fondo edificable máximo

Con arreglo a su definición, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros.

Artículo 112. Fachadas Exentas

Se exigirá el uso de fachada exentas (falsa fachada) para regular el uso de jardines privados en aquellos casos en que la edificación existente, anterior a la elaboración del presente este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., mantenga un retranqueo respecto a la alineación de la manzana. Queda prohibido el uso de fachada exenta en el resto



de los casos.

El ayuntamiento comprobará la idoneidad estructural, estética y formal del proyecto de fachada exenta, para corregir o añadir cuantos elementos considere oportuno antes de la ejecución material de este tipo de fachada. Siendo la relación entre macizo y hueco, no inferior a dos tercios.

Artículo 113. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
2. Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante.
3. Dichos sótanos no podrán sobrepasar la proyección en planta de la edificación.

Artículo 114. Edificios de esquina o con varias fachadas

1. En las edificaciones que tengan varias fachadas, la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.
2. El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución.

Artículo 115. Edificios colindantes con alturas diferentes

1. Los muros de contigüidad resultante de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (B)

Artículo 116. Ámbito y usos

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva, extractada de la Función de Uso de la Zona.
3. Sus usos compatibles son:
 - a) En semisótano: Uso de Garaje
 - b) En planta baja: Uso de Oficinas y Uso comercial en la categoría de pequeñas superficies (locales comerciales)
4. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, estas tipologías se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación es: Por Pleno el 06 OCT. 2003 en Agüimes, 07 OCT. 2003
El Secretario

Artículo 117. Parámetros generales de la tipología

Los parámetros generales que regulan la tipología de Edificación Abierta son los siguientes:

La Comisión de Ordenación del Territorio de las Islas Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. 16 MAR. 2004 Las Palmas de C.C. El Secretario de la Comisión



- Parcela mínima: 400 m²
- Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: 15 metros
- Edificabilidad neta máxima: 1,20 m²/m²
- Altura Máxima: 3 plantas (11,00 a cornisa y 12,00 a cumbre)
- Cubiertas: planas o inclinadas o mixta, transitable. Se permiten las construcciones auxiliares
- Los semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 118. Ocupación

1. La ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.
2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

Artículo 119. Separaciones a linderos y retranqueos

Las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

Artículo 120. Separaciones entre bloques

La separación entre bloques no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas.

Artículo 121. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
2. Se permiten los sótanos, siempre por debajo de la rasante.

Artículo 122. Configuración y tratamiento de los espacios libres

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contra incendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, Quioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

16 MAR. 2004

reada los siguientes:

El Funcionario de la Sección de Urbanización ha recaído la resolución que, extractada es: *Aprobado*

En la parcela: 18 metros por *man* el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario,

(ornisa, o 9,00 a cumbre)

Se permite construcciones

fectos de edificabilidad.

SECRETARIA AGÜIMES



Artículo 126. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
 - Se permiten los sótanos y semisótanos (hasta una planta máximo bajo rasante). Las construcciones en sótano o semisótano en ningún caso invadirán los espacios de retranqueo obligatorios.
2. Construcciones auxiliares.
 - Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín.

Artículo 127. Separaciones a linderos y retranqueos

Las separaciones a linderos y retranqueos no serán inferiores a tres (3) metros. Los espacios resultantes no podrán ser ocupados por construcción alguna.

Artículo 128. Tratamiento de los espacios libres

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por tres de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta; cenador, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

SECCION 2º TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA (CJ400)

Artículo 129. Artículo 138. Parámetros Generales de la Tipología.

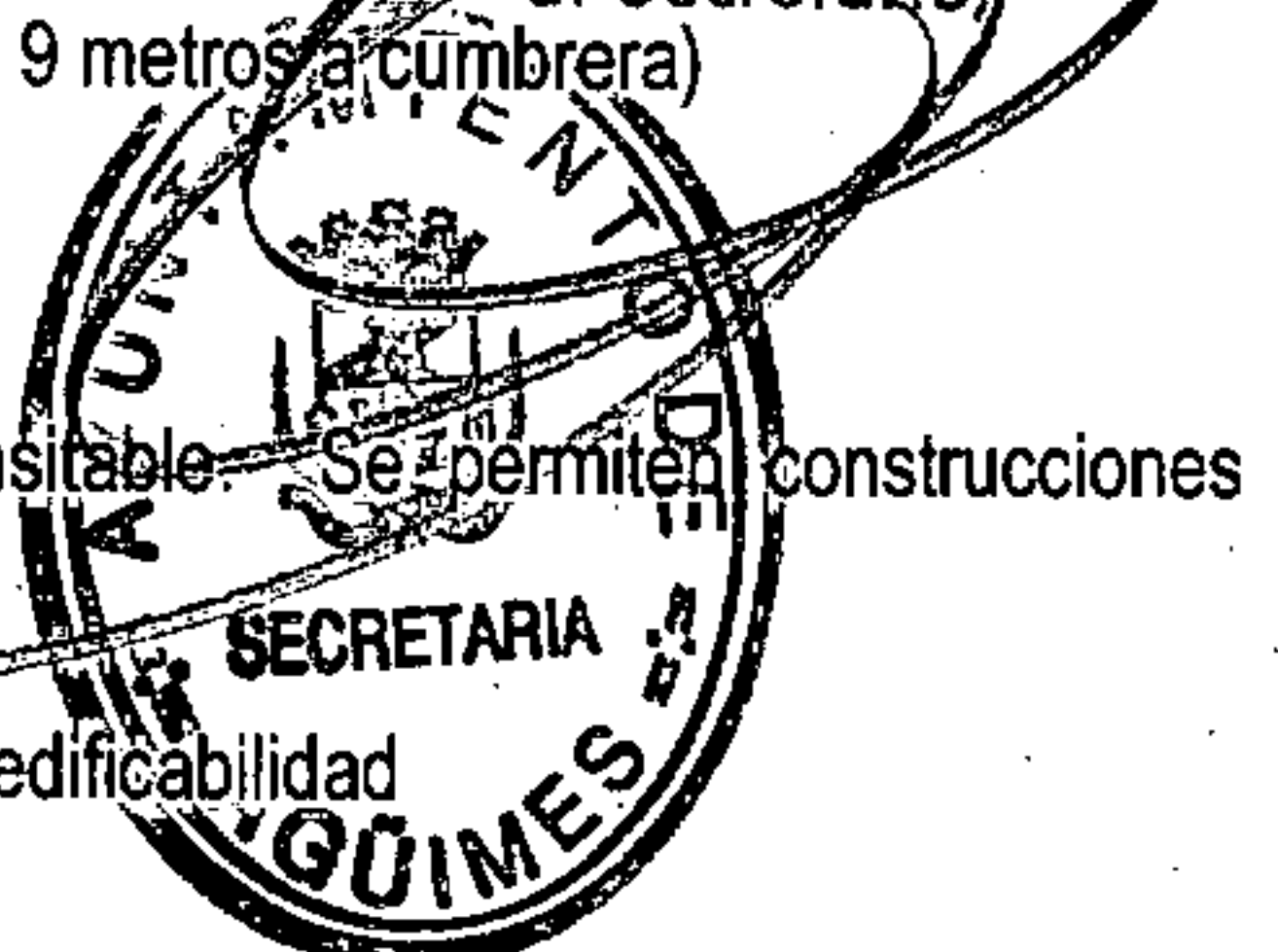
En parcelas de 400 m² de superficie mínima, por ser la tipología edificatoria mayoritaria de vivienda en ciudad jardín se denomina **CJ400**, siendo los parámetros generales que regulan esta tipología de Ciudad Jardín Aislada y/o Pareada los siguientes:

- Parcela Mínima: 400 metros cuadrados
- Diámetro Mínimo de círculo inscribible en la parcela: 18 metros
- Edificabilidad neta máxima: 0,48 m²/m²s
- Altura máxima 2 plantas (8 metros a cornisa y 9 metros a cumbre)
- Ocupación máxima: 32%
- Cubiertas: plana o inclinada o mixta o transitable. Se permiten construcciones auxiliares sólo cajas de escaleras
- Los semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad

DILIGENCIA: Al presente expto. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada por Plano el 06 OCT. 2003 Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario

El Secretario



Artículo 130. Semisótanos, Sótanos, Separaciones a linderos y tratamiento de Espacios Libres

En cuanto estas determinaciones se estará a lo dispuesto en la tipología edificatoria **CJ500**.



SECCION 3º TIPOLOGÍA DE CIUDAD JARDÍN AISLADA (CJ225) PARA LA ZONA DEL EDÉN Y EL OASIS Y EL CRUCE DE ARINAGA

Artículo 131. Ámbito

Esta tipología edificatoria **CJ225** es de aplicación a los ámbitos delimitados como El Edén y El Oasis y en el Cruce de Arinaga donde se determina en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 132. Parámetros Generales de la Tipología.

- Parcela mínima: 225 metros cuadrados
- Frente mínimo de parcela : 10 metros
- Diámetro Mínimo de círculo inscribible en la parcela: 10 metros
- Edificabilidad neta máxima: $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación máxima: 44%
- Los semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad

DILIGENCIA: Al presente, expte. relativo a Texto Ref. Plan Genl. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT. 2003 en Agüimes, 07 OCT. 2003
El Funcionario de la Sección, El Secretario,

Artículo 133. Semisótanos, Sótanos, Separaciones a Linderos y tratamiento de los Espacios Libres:

En cuanto a estas determinaciones se estará a lo dispuesto en la tipología edificatoria **CJ500**, salvo los retranqueos laterales que serán de dos (2) metros.

CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EDIFICACIONES EN HILERA (CH) Y VIVIENDAS ADOSADAS (AD)

SECCION 1º VIVIENDAS ADOSADAS (Ad)

Artículo 134. Ámbito y usos

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Uso característico: Residencial en la categoría Vivienda Unifamiliar.
3. Usos permitidos y autorizables: Oficinas limitada al 40% de la superficie total edificada.
4. Usos prohibidos: Los restantes.

Artículo 135. Parámetros Generales de la tipología.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Viviendas Adosadas son los siguientes:

- Parcela mínima: 90 metros cuadrados
- Frente mínimo de parcela: 6 m
- Fondo mínimo de parcela: 15 m
- Edificabilidad: 1,50 m²c/m²s
- Altura máxima: dos plantas. (8,00 m a cornisa o 9,00 a cumbre)
- Ocupación máxima: 80 %
- Retranqueos a fachada: 3 metros
- Cubiertas: plana o inclinada o mixta o transitable. Se permiten construcciones auxiliares sólo cajas de escaleras, cuarto de piletas
- Los semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL 2004, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Artículo 136. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
2. Se permiten los sótanos y semisótanos (hasta dos plantas máximo bajo rasante). Las construcciones en sótano o semisótano quedarán incluidas en la proyección en planta de la edificación sobre rasante, en ningún caso invadirán los espacios de retranqueo obligatorios.

Artículo 137. Separaciones a linderos y tratamiento de Espacios Libres

En cuanto a estas determinaciones se estará a lo que corresponda de lo dispuesto en la tipología edificatoria CJ500.

SECCION 2º EDIFICACIONES EN HILERA (CH)

Artículo 138. Ambito y usos

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
3. No se permiten otros usos permitidos o autorizables ni compatibles.
4. Usos prohibidos: Los restantes.

Artículo 139. Parámetros Generales de la Tipología.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín en Hilera son los siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

COMPROBADA LA EXACTITUD DE LOS DATOS
EL FUNCIONARIO



DILIGENCIA

Es copia de su original de fecha 22-03-2004
CERTIFICADO

LA SECRETARIA

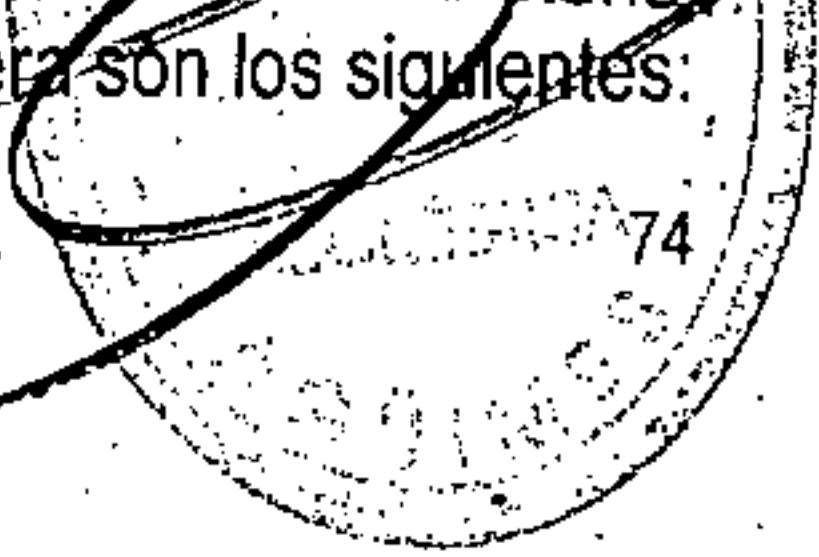
Mercedes Fernández García

DILIGENCIA
presente expte. relativo a CORRECCION ERRORES TEXTO...

REF. PLAN GENERAL
Es copia de su original de fecha 22-03-2004
es: CORRECCION ERRORES TEXTO... REF.

por: RENO el 22-03-04
Agüimes, 4-04-04

El Secretario



Artículo 135. Artículo 144. Parámetros Generales de la tipología.

Los parámetros generales que regulan la tipología de Viviendas Adosadas son los siguientes:

- Parcela mínima: 90 metros cuadrados
- Frente mínimo de parcela: 6 m
- Fondo mínimo de parcela: 15 m
- Edificabilidad: 1,30 m²c/m²s
- Altura máxima: dos plantas (8,00 m a cornisa o 9,00 a cumbre)
- Ocupación máxima: 80 %
- Retranqueos a fachada: 3 metros
- Cubiertas: plana o inclinada o mixta o transitable. Se permiten construcciones auxiliares sólo cajas de escaleras, cuarto de piletas
- Los semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 12 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

6 MAR. 2004



Artículo 136. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
2. Se permiten los sótanos y semisótanos (hasta dos plantas máximo bajo rasante). Las construcciones en sótano o semisótano quedarán incluidas en la proyección en planta de la edificación sobre rasante, en ningún caso invadirán los espacios de retranqueo obligatorios.

Artículo 137. Separaciones a linderos y tratamiento de Espacios Libres

En cuanto a estas determinaciones se estará a lo que corresponda de lo dispuesto en la tipología edificatoria CJ500.

SECCION 2º EDIFICACIONES EN HILERA (CH)

Artículo 138. Artículo 147. Ámbito y usos

1. Esta tipología se aplica en suelo urbano y urbanizable, de conformidad con la delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
3. No se permiten otros usos permitidos o autorizables ni compatibles.
4. Usos prohibidos: Los restantes.

DILIGENCIA. Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT. 2003 en Agüimes el 07 OCT. 2003
El Secretario,

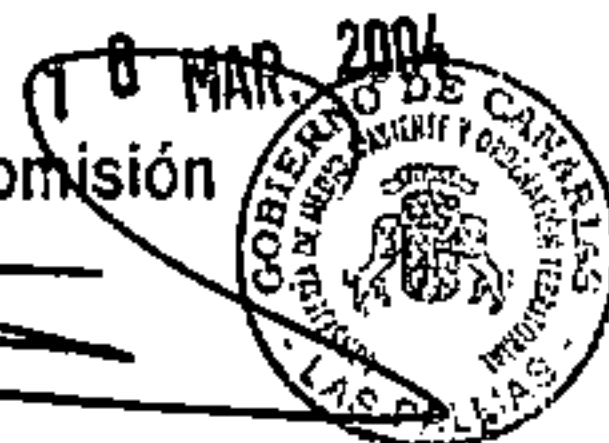


Artículo 139. Parámetros Generales de la Tipología.

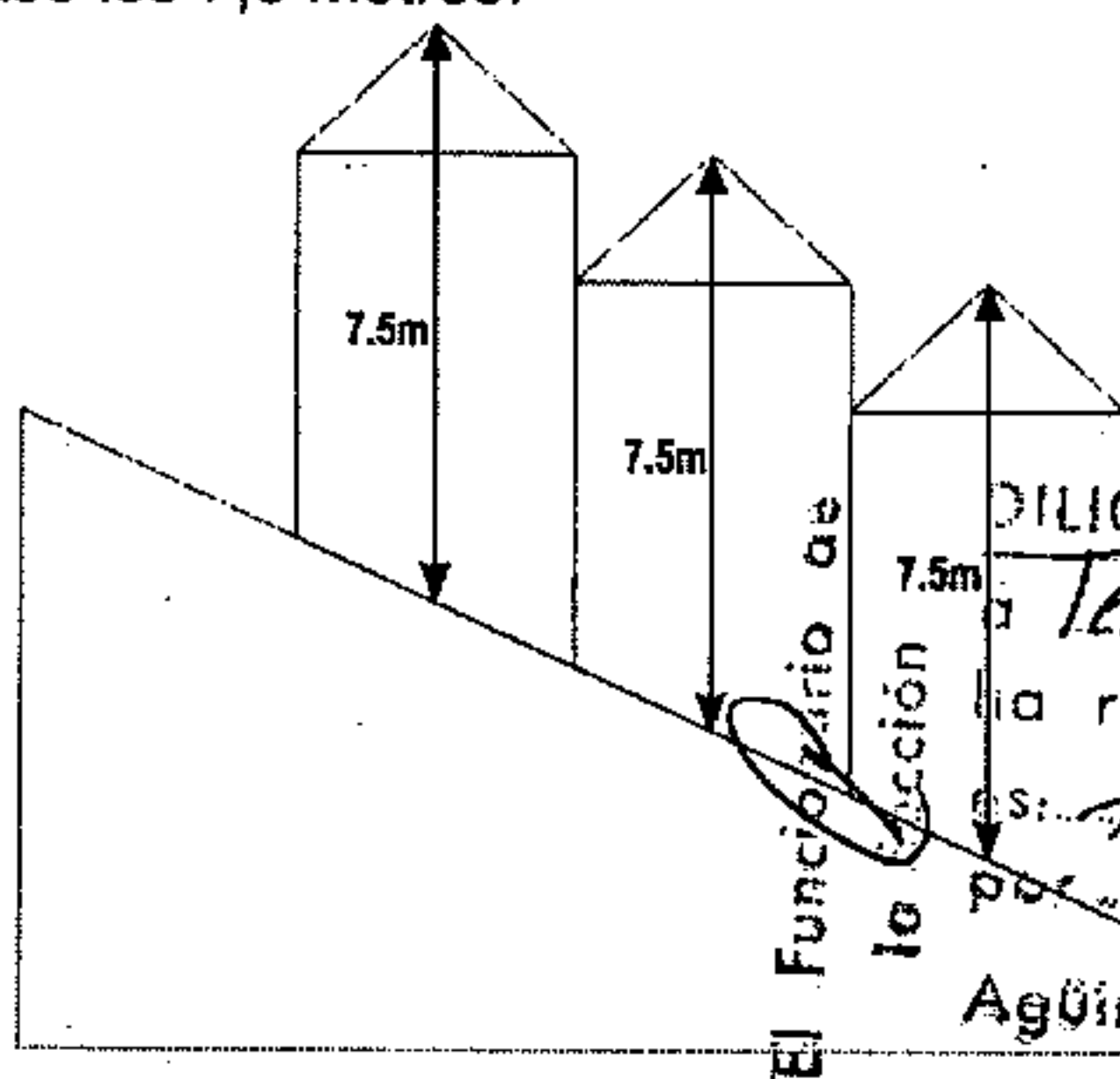
Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín en Hilera son los siguientes:

- Parcela mínima: 100 m²
- Longitud mínima de fachada: 6 metros
- Edificabilidad neta máxima: 1,30 m²/m²
- Altura máxima: dos plantas (8,00 a cornisa, o 9,00 a cumbre)
- Ocupación máxima: 60%
- Cubiertas: plana o inclinada o mixta o transitable. Se permiten construcciones auxiliares, caja de escaleras y cuarto de piletas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Para las edificaciones en ladera o con una pendiente superior al 5%, las edificaciones tendrán que irse desnivelando de manera que el punto medio de la fachada respecto a la rasante no sobrepase en ningún caso los 7,5 metros.



DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan. Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el **06 OCT. 2003** en **Agüimes**, **07 OCT. 2003**
El Secretario,

Artículo 140. Semisótanos y Sótanos

1. Se permiten los semisótanos, pudiendo elevarse sobre la rasante hasta un metro y medio (1,5) medido a la cara superior del primer forjado.
2. Se permiten los sótanos y semisótanos (hasta una planta máximo bajo rasante). Las construcciones en sótano o semisótano quedarán incluidas en la proyección en planta de la edificación sobre rasante, en ningún caso invadirán los espacios de retranqueo delanteros.

Artículo 141. Fachadas

En esta tipología de edificaciones en hilera, se exigirá la adecuación de cada edificación al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.

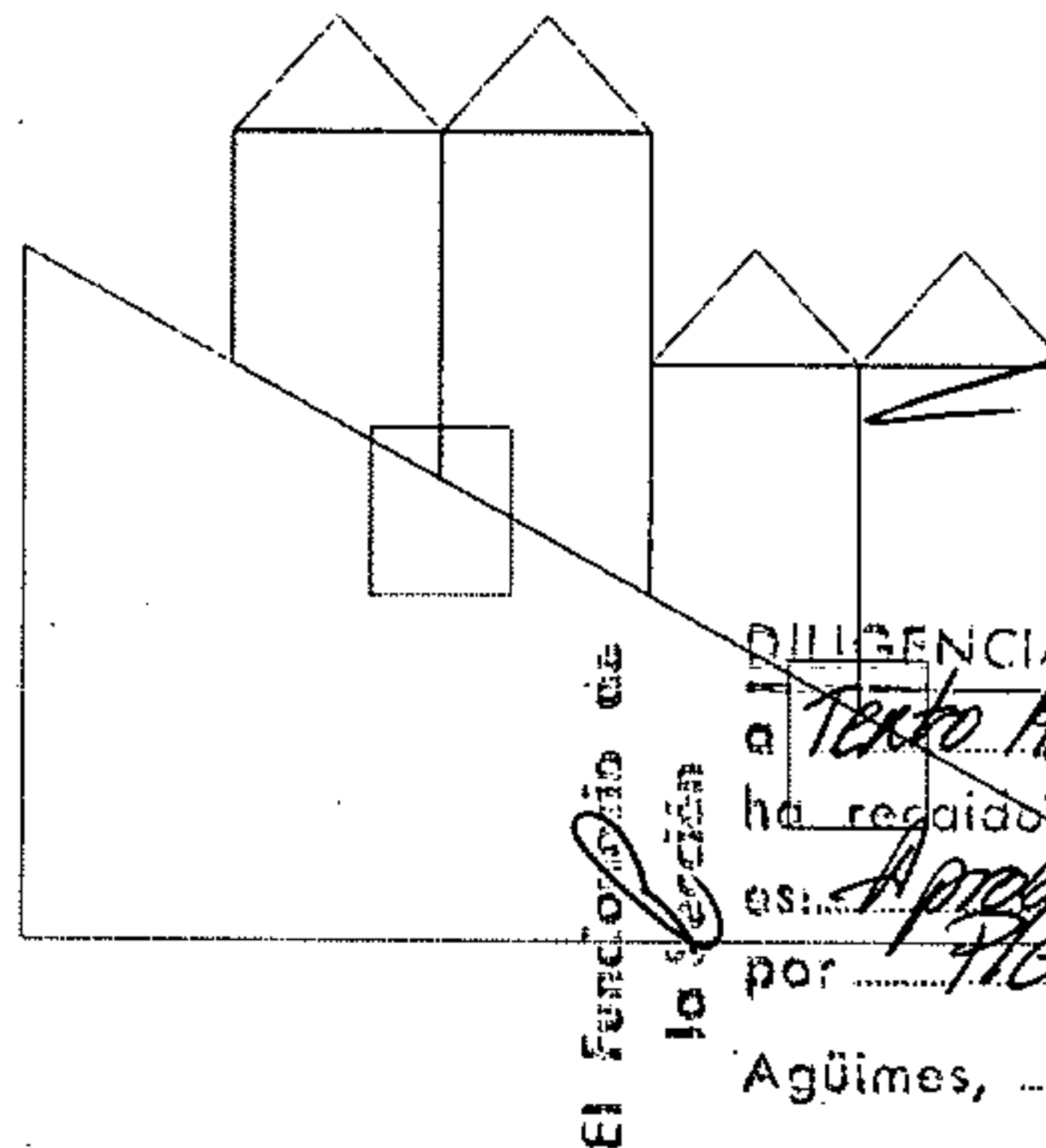
Artículo 142. Retranqueos

1. Los retranqueos a fachadas serán de tres (3) metros respecto a lindero frontal.
2. El retranqueo a lindero posterior será de tres (3) metros.

Artículo 143. Construcciones auxiliares

1. Las construcciones en sótano o semisótano coincidirán con la proyección de la planta baja sobre el terreno. En ningún caso se ocuparán los retranqueos anteriores.

En las edificaciones en serie, en el caso que las rampas de bajada al sótano o semisótano sean dos a dos, se permitirán que las edificaciones mantengan la altura de forjados también dos a dos.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **16 MAR. 2004**
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Genl. Ordenación* ha recaído la resolución que, extractada es: *Aprobada*

por *Haro* el **06 OCT. 2003**

Agüimes, **07 OCT. 2003**
El Secretario,

CAPITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL EN LA TIPOLOGÍA COMERCIAL (CO)

SECCION 1º TIPOLOGÍA COMERCIAL- CO1

Artículo 144. Ámbito y Usos

1. Esta tipología edificatoria se aplica al ámbito de Suelo Urbano no consolidado (UNCI) donde el uso característico sea terciario de conformidad con los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. El uso característico es el terciario comercial en la categoría de comercial en grandes superficies.

3. Los usos compatibles son:

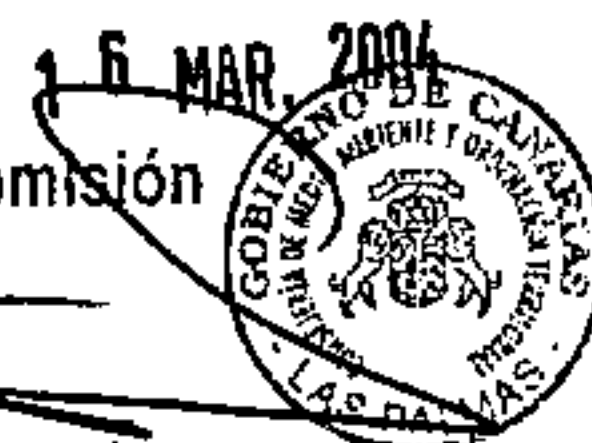
- Uso de oficina
- Uso Industrial en Almacén
- Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares que no superen en 40% de ocupación de la superficie destinada a Comercial.

3. Los usos prohibidos son el residencial y el resto no previstos como compatibles.



y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

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



Artículo 145. Parámetros Edificatorios

1. GENERALES

- Parcela Mínima: manzana
- Separación a linderos y retranqueos: deberá alinearse a otras edificaciones de conformidad con criterios de soleamiento
- Condiciones Estéticas: Se exigirá una solución arquitectónica de la concepción global del conjunto con especial énfasis en la composición de la fachada y volumen de las edificaciones

2. TIPOLOGIA COMERCIAL- Co1a

- Altura Máxima: a cumbrera 12 metros y 2 plantas como máximo
- Edificabilidad: 1,60 m²/m². en edificaciones aisladas
- Ocupación: 80% de la manzana, debiendo destinarse el 20% restante a Espacios Libres privados y aparcamientos en superficie

3. TIPOLOGIA COMERCIAL- Co1b

- Altura Máxima: a cumbrera 18 metros y 3 plantas como máximo
- Edificabilidad: 1,20 m²/m². en edificaciones aisladas
- Ocupación: 80% de la manzana, debiendo destinarse el 20% restante a Espacios Libres privados y aparcamientos en superficie

4. TIPOLOGIA COMERCIAL- Co1c

- Altura Máxima: a cumbrera 18 metros y 3 plantas como máximo
- Edificabilidad: 0,60 m²/m². en edificaciones aisladas
- Ocupación: 40% de la manzana, debiendo destinarse el 60% restante a Espacios Libres privados y aparcamientos en superficie

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación

ha recaído la resolución que, extractada

por Pleno el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario,

El Secretario,

5. TIPOLOGIA COMERCIAL- Co1d

- Altura Máxima: a cumbrera 12 metros y 2 plantas como máximo
- Edificabilidad: 1,20 m²/m². en edificaciones aisladas
- Ocupación: 60% de la manzana, debiendo destinarse el 40% restante a Espacios Libres privados y aparcamientos en superficie



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la COMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004 El Secretario de la Comisión



SECCION 2º TIPOLOGÍA COMERCIAL CO2

Artículo 146. Ámbitos y Usos

1. Esta tipología edificatoria se aplica a los ámbitos de Suelo Urbanizable donde el uso característico sea terciario de conformidad con los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. El uso característico es el terciario comercial en la categoría de comercial pequeñas superficies, Centros Comerciales y Grandes Superficies.

2. Los usos compatibles son:

- Uso de oficinas
- Uso Industrial en Almacén e Industrias ligeras o pequeñas
- Uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, que no superen en 40% de ocupación de la superficie destinada a Comercial
- Espectáculos

4. Los usos prohibidos son el residencial y el resto no previstos como compatibles.

Artículo 147. Parámetros Edificatorios

Serán aquellos parámetros que determine el Plan Parcial de Ordenación.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

al Plan General de Ordenación

ha recaído la resolución que, extractada

es: Aprobado

por Pleno el 06 OCT. 2003

Agüimes, 07 OCT. 2003

El Secretario

SECCION 3º TIPOLOGÍA COMERCIAL CO1

Artículo 148. Ámbito y Usos

1. Esta tipología edificatoria se aplica a parcelas con uso comercial situadas en ámbitos de Suelo Urbano donde el uso característico sea el residencial.

2. El uso característico es el terciario comercial en la categoría de Centros Comerciales y Grandes Superficies, especializadas y supermercado.

3. Los usos compatibles son:

- Uso de oficinas
- Uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares, que no superen en 40% de ocupación de la superficie destinada a Comercial y espectáculos

4. Los usos prohibidos son el residencial y el resto no previstos como compatibles.

Artículo 149. Parámetros Edificatorios

- Parcela Mínima: Manzana
- Altura Máxima: a cumbrera 12 metros y 2 plantas como máximo
- Edificabilidad: 1,80 m2/m2. en edificaciones aisladas
- Ocupación: 100% de la manzana
- Separación a linderos y retranqueos: no procede



CAPITULO VI CONDICIONES PARTICULARES DE LA TIPOLOGÍA INDUSTRIAL (I, API Y ZF)

SECCION 1º TIPOLOGÍA INDUSTRIAL (I)

Artículo 150. Ámbito y Usos

1. Esta tipología edificatoria se aplica al ámbito de Suelo Urbanizable dónde el uso característico sea Industrial de conformidad con los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. El uso característico es el Industrial en la categoría de pequeña o ligera, mediana, almacenes e Industrial Artesanal.
3. Los usos compatibles son:
 - Uso de oficinas
 - Uso Industrial en Almacén
 - Uso de Comercial en la categoría de Local Comercial
4. Los usos prohibidos son el residencial, la industrial pesada y especial y el resto no previstos como compatibles.

Artículo 151. Parámetros Edificatorios

Serán los establecidos en el Plan Parcial de Ordenación.

SECCION 2º TIPOLOGÍA INDUSTRIAL API Y ZF

Artículo 152. Ámbito y Usos

1. Esta tipología edificatoria se aplica al ámbito de Suelo Urbano UCI 1 y UCI 2 de conformidad con el Plan Parcial del Polígono Industrial de Arinaga, delimitado de conformidad con el Decreto 9 de marzo de 1972 y aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1973 que ha tenido sucesivas modificaciones que constan como Anexo de estas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada. Las modificaciones introducidas por este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. se encuentran en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

2. El uso característico es el Industrial en las categorías que determine el Plan Parcial e Infraestructura de Transporte en Estaciones de Servicios con las condiciones establecidas en el Uso en la presente normativa.

3. Los usos compatibles y prohibidos serán los establecidos por el Plan Parcial.

Artículo 153. Parámetros Edificatorios

1.- Dado que la tipología edificatoria se establece en el citado Plan Parcial, en aquellas manzanas o parcelas señaladas con API les será de aplicación los parámetros edificatorios establecidos en el mismo.

2. Los parámetros de ZF son los que constan en el Anexo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada.

La Comisión de Ordenación del Territorio
de fecha 02 FEB. 2003
acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Al presente expte. relativo
a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación
ha recaído la resolución que extractada
es: Aprobado el 06 OCT. 2003
Pleno
Agüimes, 07 OCT. 2003
El Secretario

SECRETARIA

TITULO V DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 154. Definición de las Dotaciones y Equipamientos

A los efectos de la ordenación pormenorizada, son dotaciones y equipamientos, aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General, aún siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del TR-LOTCENC.

A este respecto, se consideran:

A) DOTACIONES: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración que este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. no incluya en la categoría de Sistema General.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

B) EQUIPAMIENTOS: Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Calificación	Titularidad	Uso	Concepto
Dotaciones	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación pormenorizada Anexo TR-LOTCENC
Equipamiento	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privado: si la iniciativa	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo TR-LOTCENC

Artículo 155. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos

Las Dotaciones y Equipamientos del municipio de Agüimes, son aquellos señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada existentes y propuestos por este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

La obtención del suelo y ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en el apartado relativo a la Ejecución del Planeamiento, así como por lo estipulado en las Condiciones Generales del Uso Comunitario o Dotacional.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004
El Secretario de la Comisión



TITULO VI DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTION URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1ª INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 156. Definición

La ordenación urbanística contenida en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. se desarrollará y complementará en los ámbitos y sectores en que así éste lo determine y según las determinaciones que se establezcan a través de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Artículo 157. Planes Parciales de Ordenación.

1. Definición.

Son Planes Parciales los instrumentos de planeamiento urbanístico de carácter municipal que tiene por objeto, y en desarrollo de las determinaciones del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución.

2. Ámbito.

- Sectores de Suelo Urbanizable
- Operaciones de Reforma Interior o Renovación Urbana

3. Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la ordenación pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

- Destino urbanístico preciso
- Edificabilidad de los terrenos y construcciones
- Características de las parcelas
- Alineaciones y rasantes
- Reservas de dotaciones y equipamientos complementarios de las integrantes de la Ordenación Estructural del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

4. Límites.

En todo caso, los Planes Parciales de Ordenación deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 de la TR-LOTJ, modificada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El Funcionario de la Sección

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación* ha recaído la resolución que, extractada es: *Aprobado* por *Plano* el **06 OCT. 2003** Agüimes,

07 OCT. 2003
El Secretario,



Los Planes Parciales delimitados por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. son:

Plan Parcial	Clasificación y Calificación	Denominación
PP-1	BSOr1 EN EJECUCIÓN	LAS ROSAS
PP-2	BSNr1	AGÜIMES
PP-3	BSNr2	EL CABEZO I
PP-4	BSNr3	EL CABEZO II
PP-5	BSNr5	BONNY
PP-6	BSNi1	POLÍGONO INDUSTRIAL
PP-7	BSNi2	POLÍGONO INDUSTRIAL.
PP-8	BSNr7	PLAYA DE ARINAGA II

Artículo 158. Planes Especiales de Ordenación

1. Definición.

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las presentes Normas.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes, anejas al presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

2. Ámbito.

- La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.
- Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo y complemento del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

Las determinaciones particulares se establecerán en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.



4. Limitaciones.

Los Planes Especiales de Ordenación no podrán sustituir al presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. en ninguna de sus determinaciones relativas a la Ordenación Estructural. Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

4. Los Planes Especiales de Ordenación delimitados por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. son:

Planes Especiales de Ordenación	Clasificación y categorización	Denominación
Plan Especial de Protección y Reforma Interior Villa de Agüimes	UCr2	Agüimes
Plan de Utilización de los Espacios Portuarios de Las Palmas. Puertos de La Luz y Las Palmas, Salinetas y Arinaga en la Isla de Gran Canaria, dependiente de la Autoridad Portuaria de Las Palmas	UCi1	Sistema General Portuario SG-PO

Artículo 159. Estudios de Detalle

1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., así como en sus Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de la ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes, entendiéndose como "manzana" la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados y por "unidad urbana equivalente", la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

2. Ámbitos.

- Ámbitos de Suelo Urbano consolidado y no consolidado
- Sectores de Suelo Urbanizable remitido a un Plan Parcial de Ordenación
- Ámbitos de Plan Especial de Ordenación

3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

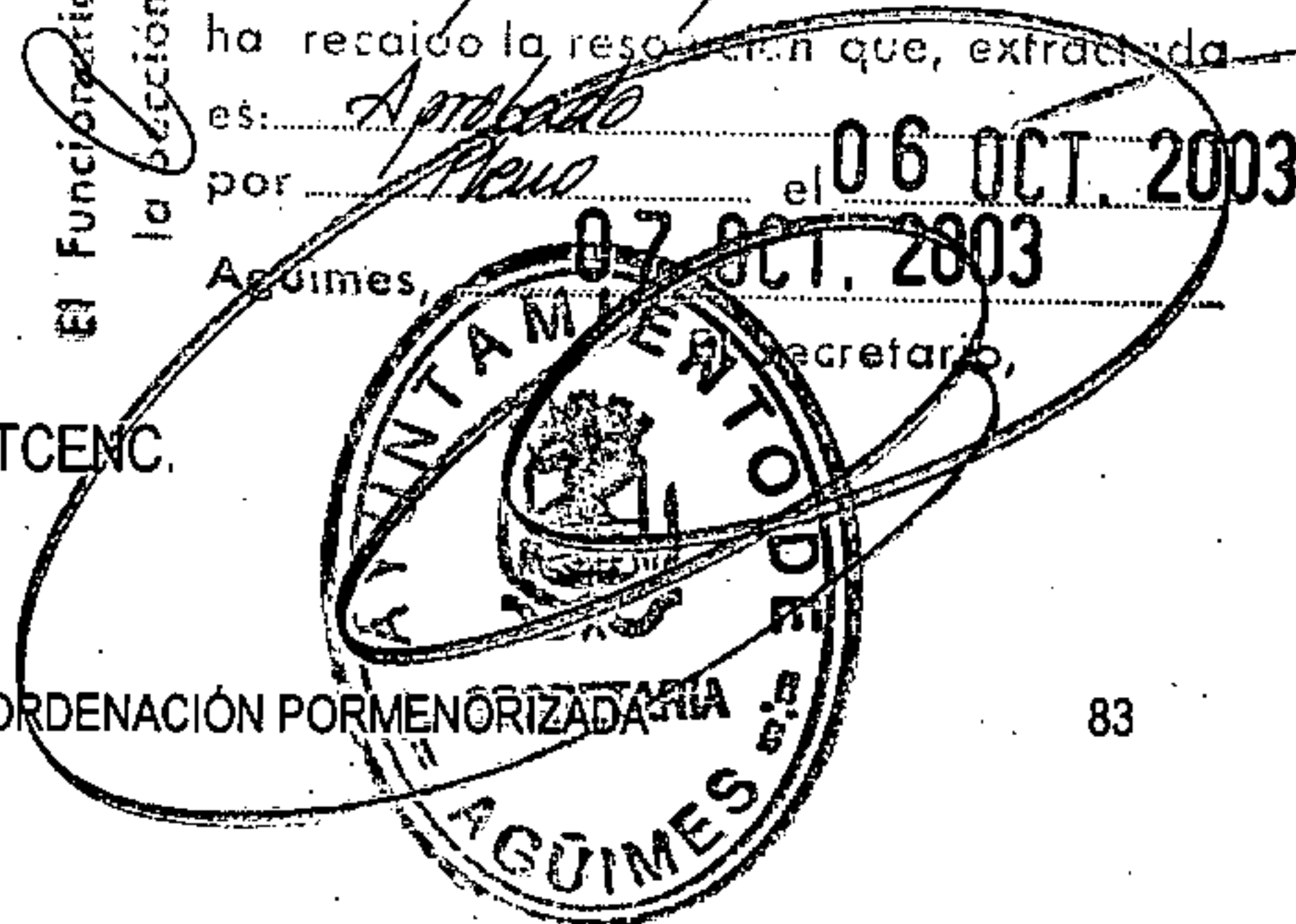
- Alineaciones y rasantes
- Volúmenes

4. Límites.

Los establecidos en el artículo 38.2 del TR-LOTCEC.

El Funcionario de la Sección

DILIGENCIA: Al presente, expte. relativo a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación ha recaído la resolución que, extractada es: Aprobado por Pleno el 06 OCT. 2003 Agüimes, 07 OCT. 2003



SECCION 2ª DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO QUE SE DESARROLLARÁN MEDIANTE PLANES PARCIALES

Artículo 160. Condiciones Generales.

Los sectores de suelo urbanizable para los que el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. no establece la remisión de su ordenación pormenorizada ni se ordenan directamente, se definen como Sectores de Suelo Urbanizable debiendo desarrollar su ordenación pormenorizada a través del pertinente Plan Parcial de Ordenación que deberá formularse en los plazos y según las determinaciones e instrucciones que se establecen en la ficha correspondiente del sector incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión anexo a estas Normas.

Los plazos que regirán cuando la correspondiente ficha no establezca otros, estarán dentro del primer cuatrienio como máximo a contar desde la entrada en vigor de este TEXTO REFUNDIDO para la presentación de los Planes Parciales de Ordenación, el instrumento de gestión urbanística que desarrolle el correspondiente sistema de ejecución y el cumplimiento de los deberes de urbanización. Al respecto se estará a lo estipulado en el Capítulo III y IV del Título III del TR-LOTCEC.

Para la solicitud de la licencia de edificación en suelos de uso residencial y suelos de uso industrial, el plazo será de cuatro (4) años y de dos (2) años, respectivamente, a contar desde la recepción de las obras de urbanización de la etapa en que se ubique la parcela.

Las consecuencias legales que se derivan del incumplimiento de los plazos señalados en este artículo, permitirá dictar, previa audiencia a los interesados, resolución de incumplimiento que implicará la posibilidad de modificar el sistema de actuación y la de acudir al sistema de ejecución privado empresarial o al sistema de ejecución pública, conforme a lo estipulado en el Capítulo III y IV del Título III del TR-LOTCEC.

Artículo 161. Contenido de los Planes Parciales

1. Objeto.

Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado, así como aplicable extensivamente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

2. Determinaciones Particulares.

Los Planes Parciales de Ordenación deberán definir la ordenación pormenorizada que tengan por objeto con las mismas determinaciones propias de la prescrita para el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., las que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

Las determinaciones particulares, se establecerán en cada ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

En todo caso y como mínimo, las determinaciones serán las siguientes:

- a) La delimitación del ámbito o sector objeto de ordenación, cuando no se contenga en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. de la Excmo. Alcaldía de Agüimes, Las Palmas de G.C. 16 MAR. 2004
- b) La asignación de usos pormenorizados, contemplando lo siguiente

- Asignar a todas las parcelas del sector o ámbito, objeto de su ordenación él o los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en estas Normas, respetando la estructura y terminología de ordenación de los usos que se establece en este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

- Establecer las tipologías edificatorias y las edificabilidades correspondientes, cuando sea el caso, con respeto de las reglas sustantivas de ordenación contenidas en el artículo 36 del TR-LOTCENC, modificado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- c) La delimitación, donde proceda, de unidades de actuación, con indicación del carácter público o privado del sistema de ejecución y precisión del sistema en el primer caso.
- d) Las características urbanísticas de las parcelas, sus alineaciones y rasantes.
- e) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del ámbito o sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de la red viaria.
- f) Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.
- g) Los plazos máximos para presentar a trámite los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución del Plan y llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes, así como para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que adquieran la condición de solar.

- h) Las determinaciones de finalidad ambiental previstas por la legislación aplicable, extractada de: *Decreto*

- i) En suelo cuyo destino sea predominantemente RESIDENCIAL

i.1. Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.

i.2. Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

i.3. Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo, destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación;

de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

i.4. Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

j) En el suelo con destino INDUSTRIAL o dedicado a actividades del sector económico terciario:

j.1. Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

j.2. Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

j.3. Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

3. Las reservas de sistemas generales establecidas en este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. no serán computables para el cumplimiento de las prescritas para los Planes Parciales de Ordenación.

4. Límites de la potestad de planeamiento.

No se tendrá en cuenta para la determinación de la edificabilidad bruta máxima la destinada a dotaciones y equipamientos de cesión obligatoria.

5. Formalización documental.

Las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se consignarán en los siguientes documentos:

A) Documentación informativa:

- a) Memoria justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Estudio económico-financiero.

B) Documentación con eficacia normativa:

- a) Normas urbanísticas.
- b) Planos de ordenación.

5.1. La MEMORIA de los Planes Parciales de Ordenación habrá de justificar la adecuación de la ordenación que establezcan al planeamiento de rango superior que desarrollen justificando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

La memoria se referirá a los siguientes extremos:

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo a *Texto Ref. Plan Gen. Ordenación*

ha recaído la resolución que, extractada es:

por *Plano*

Agüimes,

El Secretario

06 OCT. 2003
07 OCT. 2003

Las Palmas de G.C.

18 MAR. 2004

- a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Plan General.
- b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

b1) Características naturales del territorio como: geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

b2) Usos, edificaciones y infraestructuras existentes.

b3) Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

- c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

- d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida.

- e) Acreditación de la integración por la solución propuesta de una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

- f) Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

- g) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del Plan Parcial, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido:

g1) Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso, así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

g2) Identificación y localización de todos los elementos naturales y culturales existentes, con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

g3) Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes.

extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.

- j3) Descripción y análisis de las alternativas contempladas, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.



j4) Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el propio instrumento o remitidas a sus instrumentos de desarrollo, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas para el ámbito ordenado en el planeamiento general o territorial que se desarrolla.

j5) Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear así como métodos o instalaciones previstos para su captación, depuración y reutilización o vertido.

j6) Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

5.2. Los PLANOS DE INFORMACIÓN reflejarán la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian tres tipos de información gráfica:

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:

a1) Planos de situación en relación con la ordenación estructural correspondiente del Plan General.

a2) Planos de ordenación establecidos en el Plan General.

b) Información sobre el estado de los terrenos, reflejada en los siguientes planos:

b1) Plano topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél.

b2) Plano catastral.

b3) Plano de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

c) Información de contenido ambiental:

c1) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística reseñadas en el contenido ambiental de la memoria.

c2) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.

c3) Definición sintética de las alternativas planteadas.

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

Texto Refundido del S.M.U. Urbanizable ha recaído la resolución que, extractada es:

Aprobado

Plan

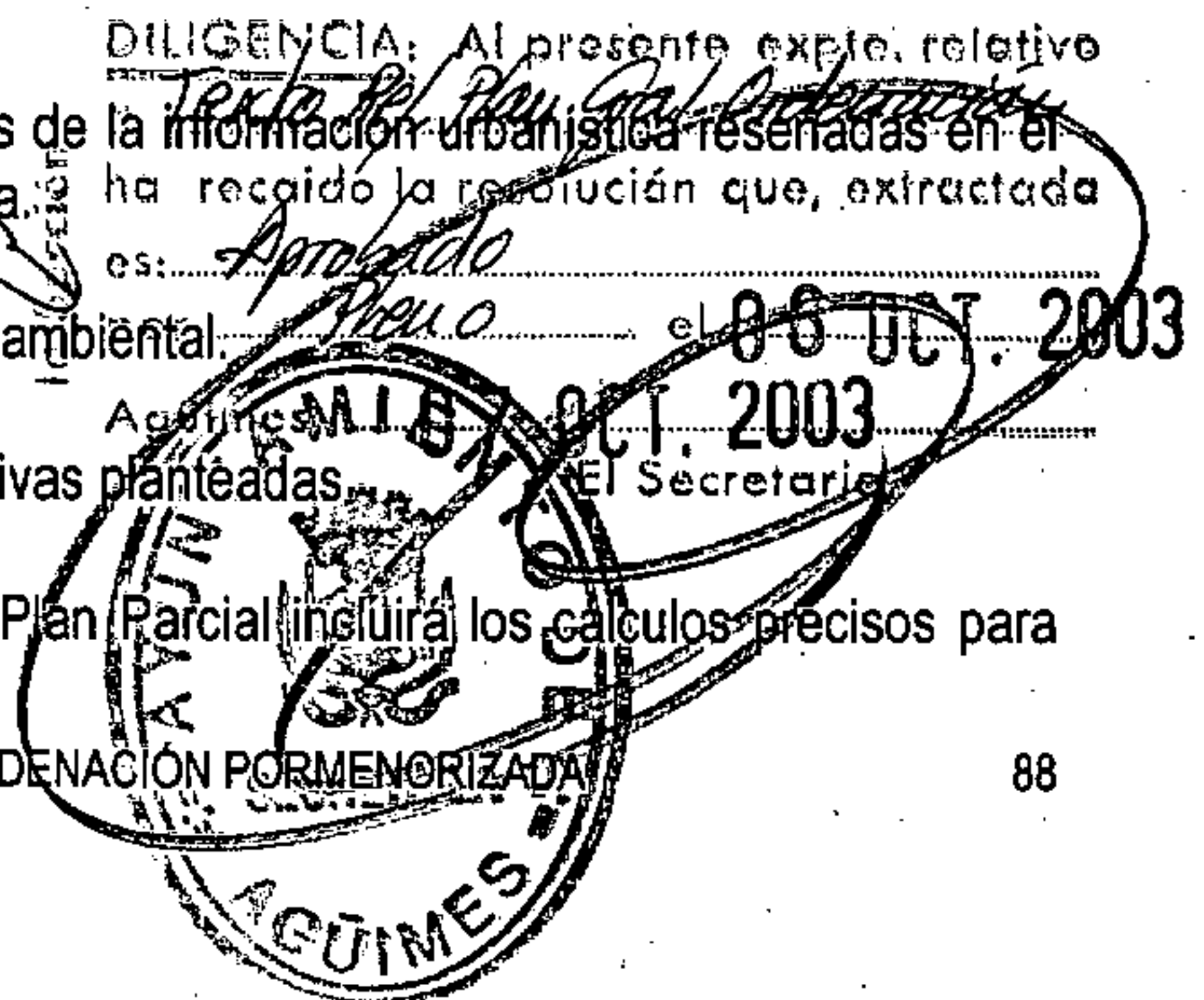
Agüimes

El Secretario

08 OCT. 2003

08 OCT. 2003

5.3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. El Plan Parcial incluirá los cálculos precisos para



justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, así como la valoración de la implantación y la gestión de las medidas ambientales programadas.

Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico-financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación.

5.4. Las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, abordando, como mínimo, los siguientes apartados:

- a) Generalidades y definición de términos y conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, comprensivo de:

- b 1) La calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- b 2) Los estudios de detalle.
- b 3) Las parcelaciones.
- b 4) Los proyectos de urbanización.

- c) Normas de edificación, reguladoras de:

- c 1) Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
- c 2) Las condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
- c 3) Las normas particulares de cada zona.

El contenido de las normas podrá ser integrado mediante remisiones a las normas establecidas por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

5.5. Los PLANOS DE ORDENACIÓN se redactarán a la escala determinada por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, en su caso.

El Plan Parcial precisará en cuantos planos de ordenación se consideren necesarios para la mejor definición de sus determinaciones y, en todo caso, en los siguientes:

- a) Plano de zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio plan parcial y en especial con la red viaria, incluida la peatonal.
- b) Plano de Planta de la Red Viaria que incluye su conexión con las carreteras principales de la zona, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales.
- c) Plano del esquema de las redes de transporte, comunicaciones y servicios.

Todos los planos de ordenación que contengan representación en planta se realizarán sobre el

de fecha 02 FEB. 2004

acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del

presente expediente.

Las Palmas de S.C.

El Secretario de la Comisión

Los planos de ordenación cumplirán, además, las siguientes condiciones:

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo

al Texto Refundido del Suelo Urbano y Urbanizable

ha recaído la resolución que, extractada

es:

por

el

06 OCT 2003

- a) Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica planteada, incluyendo la documentación gráfica necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.

Se complementarán con documentación gráfica en la que se analice el impacto paisajístico de la actuación, desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación de las situaciones actual y prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.

Artículo 162. Determinaciones para la ordenación pormenorizada del uso comercial

1. Para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías, los Planes Parciales que desarrollen el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La categoría a) de pequeñas superficies, tales como Quioscos y Comercios ocasionales no será nunca un uso característico en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos, mercadillos y mercados de ocasión en lugares de titularidad y uso público será mediante concesión administrativa o en cualquier otro lugar mediante licencia municipal.

b) La categoría de Local Comercial es en general uso complementario de la parcela. Se admitirá como característico cuando, habiendo de superar el 40% de la superficie edificada total de la parcela, se haya señalado como uso pormenorizado característico de esta o, en otros casos vaya acompañado de otro uso que, en circunstancias normales, para el uso global del ámbito en que se inserte, hubiera sido el característico y debiendo éste ocupar un mínimo de superficie edificada del 40% de la total de la parcela. Sin embargo, el local comercial deberá considerarse como uso permitido (en régimen de complementariedad) en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso característico sea el residencial.

c) La categoría de centro comercial, podrá asignarse como uso compatible en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

d) La categoría grandes superficies comerciales será siempre uso característico de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los usos restantes, siempre en cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así

como el Decreto de Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

2. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.

Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión
de fecha 02 FEB. 2003,
acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

6 MAR. 2004



CAPITULO II EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 163. Clases de proyectos

1. Para la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo será preceptiva la aprobación de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de acuerdo a las condiciones de la normativa municipal y demás disposiciones legales de aplicación.
2. Los distintos proyectos se clasifican según su objeto de ejecución en los siguientes tipos:
 - a) De urbanización
 - b) De edificación
 - c) Otras actuaciones urbanísticas
 - d) De actividades e instalaciones

función de
acción

DILIGENCIA: Al presente expte. relativo
a Texto Ref. Plan Gen. Ordenación
ha recaído la resolución que, extractada
es: Aprobado
por Plano el 06 OCT. 2003
Agüimes, 07 OCT. 2003

Artículo 164. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. El proyecto técnico deberá definir de modo completo y preciso todas y cada una de las obras e instalaciones de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado por personal técnico distinto del autor.
2. Ningún proyecto técnico, en tanto instrumento de ejecución material, podrá alterar las determinaciones de este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., o figura de planeamiento que desarrolle. Sin perjuicio de lo anterior, en la redacción del proyecto se podrán contemplar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que se efectuasen, se concluyese, justificadamente, la necesidad de proceder a las mismas.
3. Los proyectos se estructuran, documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliegos de Condiciones, además de aquellos complementos que sean exigibles según la clase de obra o actuación urbanística. En la redacción de los proyectos técnicos, y según la naturaleza de los mismos, se cumplirá lo dispuesto en estas normas, Tipología edificatorias Complementarias y vigentes de aplicación. Reglamentos Técnicos vigentes de aplicación.
4. Cada proyecto, una vez concedida la correspondiente licencia quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas.

Artículo 165. Definición y tipos de proyectos de urbanización

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 presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. y/o el Planeamiento de desarrollo en su caso.

2. Los proyectos de urbanización se distinguen en generales y parciales. Los primeros corresponden a operaciones de urbanización integral en una o varias fases de un ámbito completo de gestión. En general, se exigirá que todo proyecto general de urbanización contemple en sus determinaciones el enlace de los servicios e infraestructuras de su ámbito con los exteriores, comprobando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad; si se segregara un proyecto general en varios proyectos parciales se exigirá la coordinación necesaria entre cada parte.

Artículo 166. Contenido documental de los proyectos de urbanización

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 de las obras a ejecutar. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima (1/500, o bien si por tratarse de gran dimensión se justificase debidamente y sin que ello pueda suponer mayor definición de detalle) 1/1.000 que refleje los Límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales (la ejecución), los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado. Las construcciones, plantaciones o instalaciones que por incompatibilidad con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos comunitarios y las parcelas destinadas a edificaciones privadas.

- b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto al plazo final de ejecución, como los parciales de cada una de las previstas en el proyecto de las distintas fases, si las hubiere.

- c) Plano y descripción técnica de las obras de infraestructura para canalizaciones telefónicas que deberán ser sellados por los servicios técnicos de la Compañía Telefónica.

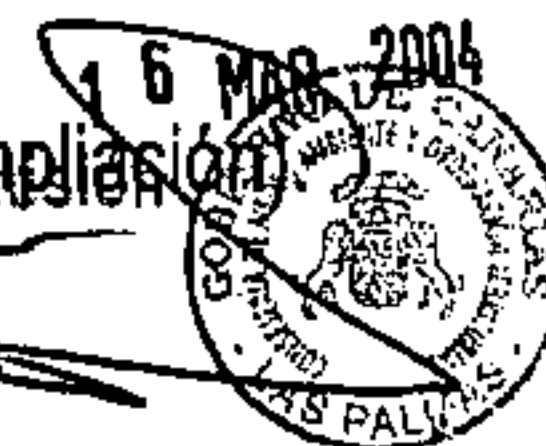
2. En coherencia con el criterio general de conseguir un máximo de adaptación respecto a la orografía natural de los terrenos, el proyecto de urbanización procurará que se realice el menor movimiento de tierras posibles. Entre sus planos presentará a estos efectos al menos los siguientes:

- a) Planta topográfica de los terrenos en su estado natural previo a las obras.
- b) Planta topográfica con cotas de explanación de todos los viarios y parcelas objeto de obras de urbanización, así como indicación de los movimientos de tierra a que se someten (o deben someterse) las manzanas y parcelas netas de la ordenación. En este plano se justificará que las rasantes de toda calle son coincidentes con las de los lindes de las manzanas o parcelas, y que, dentro de éstas, no se producen alteraciones excesivas de sus perfiles naturales.

Artículo 167. Definición y tipos de proyectos de edificación.

1. El proyecto de edificación constituye el documento técnico necesario para la demolición o construcción de inmuebles, así como para la intervención sobre los mismos.
2. A los efectos de su definición en los proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

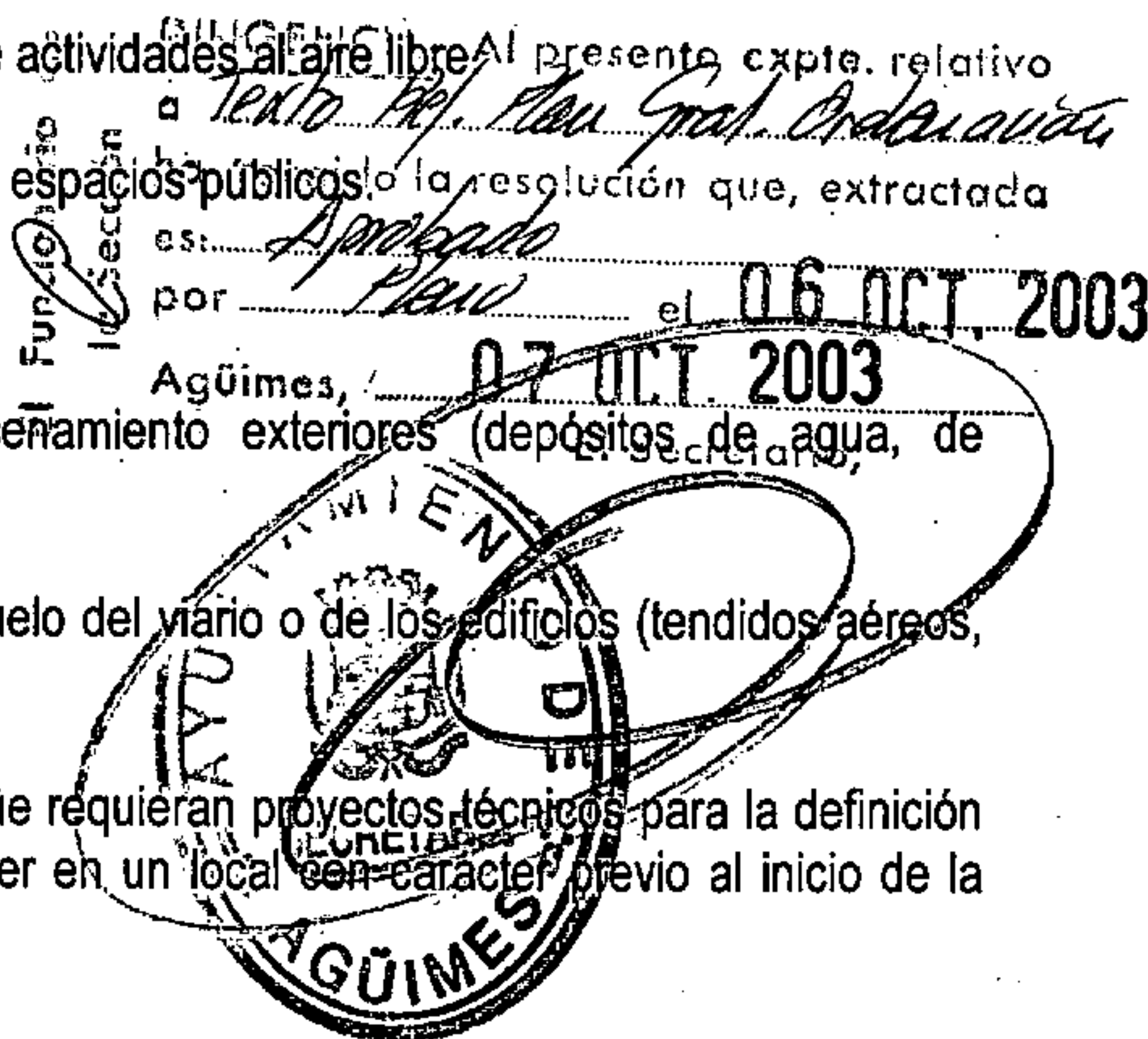
- a) Obras en edificaciones (intervenciones).



- b) Obras de demolición (total o parcial).
- c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

Artículo 168. Definición y tipos de proyectos de otras actividades urbanísticas

1. A los efectos de este Plan se entiende por otras actuaciones urbanísticas todas aquellas, sean construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se dividen sin ánimo exhaustivo, en los cuatro tipos siguientes:
 - a) Obras civiles singulares, que comprenden la construcción o instalación de piezas de ingeniería civil, de arquitectura o de escultura, siempre que no integren proyectos de urbanización o de edificación, por ejemplo, monumentos, muros, pasarelas, puentes, fuentes, etc.
 - b) Actuaciones estables, cuando la instalación es de carácter permanente o indeterminado, como:
 - Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierras no afectos a proyectos de urbanización.
 - Acondicionamiento de espacios libres de parcela y ejecución de vados de acceso vehiculares.
 - Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los mismos.
 - Implantación fija de casas prefabricadas, o desmontables o similares.
 - Instalaciones fijas ligeras de elementos urbanos (cabinas, quioscos, marquesinas, etc.).
 - Instalaciones fijas y recintos propios de actividades al aire libre.
 - Soportes publicitarios con vistas desde espacios públicos.
 - Vertedero de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósitos o almacenamiento exteriores (depósitos de agua, de combustibles).
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo del viario o de los edificios (tendidos aéreos, etc.).
 - c) Instalación o mejora de actividades, que requieran proyectos técnicos para la definición de los elementos mecánicos a disponer en un local con carácter previo al inicio de la actividad, o durante la misma.





Artículo 169. Condiciones generales de los proyectos de obras actividades urbanísticas

Los proyectos técnicos de otras actividades urbanísticas se atenderán en su redacción, tramitación y aprobación a las condiciones establecidas para los mismos en la regulación de las licencias de estas normas o las que puedan establecerse por el Ayuntamiento de Agüimes. Su documentación mínima comprenderá Memoria Descriptiva, Planos y Presupuesto, con las especificaciones necesarias en función de su objeto y naturaleza.

Artículo 170. Ejecución de Obras de Edificación en parcelas y solares

La ejecución del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización¹ en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios, establecidos en la Normativa de la Ordenación Estructural.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los propietarios del suelo urbano no consolidado tendrán el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares².

2. En suelo urbano no consolidado³, dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (U.A.), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. La edificación de parcelas y solares requiere: ha recaído la resolución que, extractada es: *Andrés*
a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso, Agüimes, *06 OCT. 2003*
b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y las presente normas, para simultanear aquéllas y las de edificación. *07 OCT. 2003*

Artículo 171. Ejecución de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales previstos en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. se obtendrán de la siguiente manera:

- A) Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente, de

¹ Artículo 146 T.R. LOTC-LENAC.

² Téngase en cuenta la definición de Solar en el Punto 1.3.2. del Anexo de la T.R. LOTC-LENAC.

³ Artículo 146 segundo Párrafo T.R. LOTC-LENAC.

presente expediente. Las Palmas de G.C.

conformidad con los artículos 137 y siguientes de la TR-LOTCECENC.

El Secretario de la Comisión

16 MAR. 2003



- B) Para el caso de que los mismo no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.
- C) Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TR-LOTCECENC. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años siguientes a la aprobación del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE⁴

Artículo 172. Ejecución de las Dotaciones Públicas

1. El suelo preciso por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 de la TR-LOTCECENC, se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
b) Expropiación
c) Ocupación directa

El Funcionario de la Sección de Urbanismo ha recaído la resolución que, extractada

por el Plan

Agüimes,

07 OCT. 2003

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.
3. Cuando no esté prevista por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación

⁴ Artículo 137 T.R. LOTC-LENAC.



que sea aplicable por razón de la administración pública actuante

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 173. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁵, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

- 1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
- 2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
- 3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

CAPITULO III GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 174. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O., las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Además se incluyen como ámbitos de gestión áreas sujetas al Régimen de Ejecución de la Edificación mediante Sustitución, con la finalidad de ejecutar por el Ayuntamiento la edificación correspondiente.

Artículo 175. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TR-LOIGEN, Unidad de Actuación (U.A.) la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Las unidades de actuación en el municipio de Agüimes:

⁵ Artículo 40 Reglamento de Gestión Urbanística.



Unidades de Actuación	Clasificación y Categorización	Denominación
UA-1	BSOr-4	AGÜIMES
UA-2	UNCr2	MONTAÑA LOS VELEZ
UA-3	UNCr3	LA GOLETA
UA-5	UNCt1	POLIGONO TERCARIO
UA-6	UNCt2	POLIGONO BALOS
UA-7	UNCt3	MONTAÑA LOS VELEZ
UA-8	BSOr-1	LAS ROSAS
UA-9	BSOr-2	LA GOLETA
UA-10	BSOr-3	AGÜIMES CASCO

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

- La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 176. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O.

Artículo 177. Áreas sujetas al Régimen de Ejecución de la Edificación mediante Sustitución

De conformidad con el artículo 148 del TR-LOTCEC, transcurrido un (1) año con carácter general, desde la aprobación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL P.G.O. que legitime la ejecución en suelo urbano consolidado y no consolidado industrial y suelo urbano no consolidado terciario delimitado en los Planos de Ordenación Pormenorizada relativo a Gestión y Ejecución se delimitan áreas en los que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso al de expropiación.

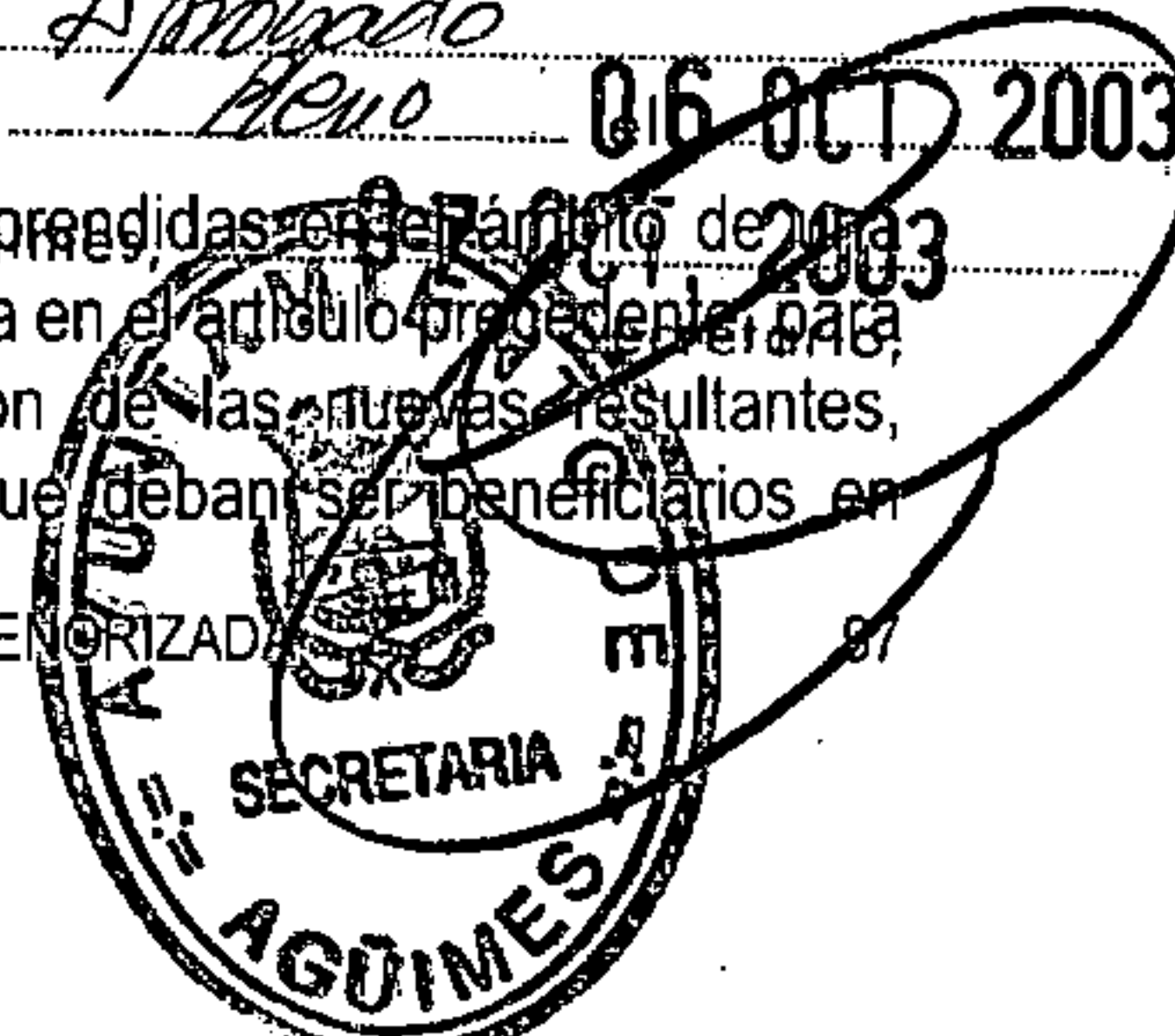
A estos efectos, se delimitan dos áreas:

- A-1: Área integrada por el suelo urbano consolidado industrial, cuyo plazo es de un (1) año.
- A-2: Área integrada por el suelo urbano no consolidado terciario y suelo urbano consolidado industrial, cuyo plazo es de un (2) años.

El procedimiento administrativo será el que determine el TR-LOTCEC de la resolución que, extractada

Artículo 178. Reparcelación Urbanística.

- Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en





proporción a sus respectivos derechos.

2.- En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR-LOTCEC.

Artículo 179. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 86 del TR-LOTCEC, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico expte. relativo

Artículo 180. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TR-LOTCEC, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B. La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.