

**NORMAS
SUBSIDIARIAS**

MODIFICACION

TEXTO REFUNDIDO

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16.ABR.1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
E. Subscripción de la G.O. N.º 134/G.



INDICE

TITULO PRIMERO pg.1

NORMAS GENERALES

CAPITULO 1.- DEFINICION DE LA REVISION

Art.1 OBJETO.

CAPITULO 2.- DEFINICION DEL PLANEAMIENTO pg.1

Art.2 NATURALEZA

Art.3 AMBITO

Art.4 MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art.5 REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art.6 VIGENCIA

CAPITULO 3 - PLANEAMIENTO DE DESARROLLO pg.4

Art.7 ORGANOS ACTUANTES

Art.8 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Art.9 PLAN PARCIAL

Art.10 PLAN ESPECIAL

Art.11 CATALOGOS

Art.12 ESTUDIOS DE DETALLE

CAPITULO 4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO pg.7

Art.13 PROYECTOS DE URBANIZACION

Art.14 PROYECTOS PARA LA EDIFICACION

Art.15 CLASIFICACION

Art.16 OBRAS EN LOS EDIFICIOS. DEFINICION

Art.17 OBRAS DE RESTAURACION

Art.18 OBRAS DE CONSERVACION

Art.19 OBRAS DE CONSOLIDACION

Art.20 OBRAS DE REHABILITACION

Art.21 OBRAS DE AMPLIACION

Art.22 OBRAS DE VACIADO

Art.23 OBRAS DE DEMOLICION

Art.24 OBRAS DE NUEVA PLANTA

Art.25 OBRAS DE SUSTITUCION

Art.26 OBRAS COMPLEMENTARIAS. DEFINICION

- Art.27 CLASIFICACION
- Art.28 OBRAS DE EXCAVACION
- Art.29 OBRAS DE EXPLANACION
- Art.30 OBRAS DE CERRAMIENTO
- Art.31 OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS NO EDIFICADOS
- Art.32 OBRAS PROVISIONALES. DEFINICION
- Art.33 CLASIFICACION
- Art.34 SONDEOS
- Art.35 INSTALACION DE MAQUINARIA AUXILIAR
- Art.36 PUBLICIDAD CON CARTELES
- Art.37 VALLADO DE SOLARES
- Art.38 VALLADO DE OBRAS
- Art.39 OTRAS OBRAS PROVISIONALES

TITULO SEGUNDO pg.17

REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y USOS

CAPITULO 1.- CLASIFICACION DEL SUELO

- Art.40 DIVISION URBANISTICA DEL SUELO
- Art.41 CLASIFICACION DEL SUELO
- Art.42 SISTEMAS GENERALES

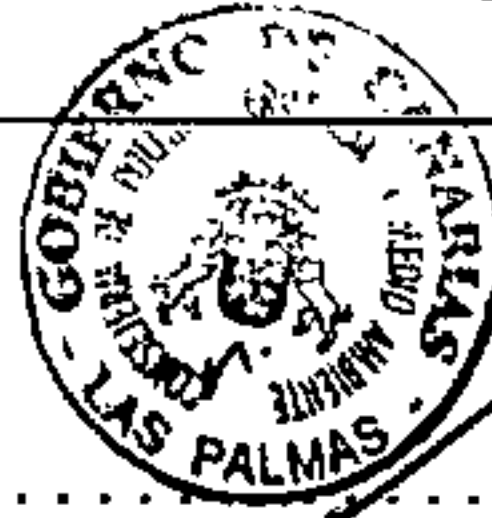
CAPITULO 2.- NORMAS DE TRAMITACION pg.19

- Art.43 TRAMITES REGULADOS
- Art.44 ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA
- Art.45 LICENCIAS
- Art.46 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- Art.47 DECLARACION DE RUINA
- Art.48 OBRAS ORDINARIAS
- Art.49 ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION CONCLUIDA

CAPITULO 3.- USOS DEL SUELO pg.25

- Art.50 USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO
- Art.51 DESARROLLO DE LA REGULACION DEL SUELO
- Art.52 USOS GLOBALES
- Art.53 USOS PREEXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN
- Art.54 EXCEPCIONES

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de Normas Subsidiarias de 19... El Secretario de la C.U.M.A.G.



pg.28

TITULO TERCERO

NORMAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- CONDICIONES TECNICAS

- Art.55 PARCELA
- Art.56 SOLAR
- Art.57 PARCELA MINIMA
- Art.58 PARCELA RESIDUAL URBANA
- Art.59 ALINEACION
- Art.60 CLASES DE ALINEACIONES
- Art.61 RASANTES
- Art.62 CLASES DE RASANTES
- Art.63 CHAFLANES
- Art.64 PLANO DE FACHADA
- Art.65 LINEA DE EDIFICACION
- Art.66 POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION
- Art.67 RETRANQUEO
- Art.68 SUPERFICIE OCUPABLE
- Art.69 POSICION DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE
- Art.70 EDIFICACION EN LADERA
- Art.71 ESPACIO LIBRE
- Art.72 SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL
- Art.73 SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS
- Art.74 SUPERFICIE UTIL
- Art.75 ALTURA DE REFERENCIA
- Art.76 ALTURA DE LA EDIFICACION
- Art.77 MEDICION DE ALTURAS
- Art.78 ALTURA EN PLANTAS
- Art.79 ALTURA LIBRE
- Art.80 ALTURA MAXIMA
- Art.81 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS
POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA
- Art.82 ALTURA MINIMA
- Art.83 PATIOS DE PARCELA
- Art.84 PATIO DE LUCES
- Art.85 PATIO TECNICO
- Art.86 DESAGUES DE PLUVIALES
- Art.87 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
- Art.88 EVACUACION DE HUMOS
- Art.89 INSTALACION DE ACONDICIONAMIENTO
DE AIRE Y VENTILACION
- Art.90 PORTALES Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS
- Art.91 ESCALERAS
- Art.92 RAMPAS
- Art.93 SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS
- Art.94 BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

CAPITULO 2.- CONDICIONES ESTETICAS pg.49

Art.95 CONDICIONES GENERALES
Art.96 FACHADAS
Art.97 SOPORTALES
Art.98 MEDIANERIAS
Art.99 MATERIALES EN FACHADA
Art.100 INSTALACIONES EN FACHADA
Art.101 CORNISAS Y ALEROS
Art.102 SALIENTES, CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES
Art.103 VUELOS
Art.104 MARQUESINAS
Art.105 PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS
Art.106 TOLDOS
Art.107 PUBLICIDAD EXTERIOR
Art.108 CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LOS USOS. pg.56

SECCION 1º. CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA

Art.109 VIVIENDA MINIMA
Art.110 USOS INCLUIDOS EN EL DE VIVIENDA
Art.111 DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS
Art.112 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

SECCION 2º. CONDICIONES DE USO HOTELERO.

Art.113 REGULACION

SECCION 3º. CONDICIONES DE USO INDUSTRIAL

Art.114 EDIFICIO INDUSTRIAL
Art.115 CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIA
Art.116 ACTIVIDADES PERMITIDAS
Art.117 INDUSTRIA COMPATIBLE
Art.118 VERTIDOS INDUSTRIALES

SECCION 4º. TALLERES Y ARTESANIA

Art.119 DEFINICION
Art.120 CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES

SECCION 5º. CONDICIONES DEL USO DE ALMACENAJE

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por orden de fecha 16 APR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de 19...
El Subcomité de la C.U.M.A.G.
Normas Subsidiarias



Art.121 NAVES O EDIFICIOS DE ALMACENAJE
Art.122 CONDICIONES DE LOS LOCALES

SECCION 6ª. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

Art.123 CONDICIONES DE LOS LOCALES

SECCION 7ª. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Art.124 BAJOS COMERCIALES. DEFINICION
Art.125 CONDICIONES DE LOS LOCALES

SECCION 8ª. CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Apartado 1: Condiciones específicas de las salas de reunión.

Art.126 CLASIFICACION
Art.127 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNION
Art.128 NORMATIVA GENERAL

Apartado 2: Condiciones específicas de las salas de espectáculos

Art.129 CONDICIONES DE LAS SALAS DE ESPECTACULOS

Apartado 3: Condiciones específicas de otros equipamientos.

Art.130 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Apartado 4: Condiciones del Uso deportivo

Art.131 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

SECCION 9ª. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Art.132 CONDICIONES

SECCION 10ª. REGULACION DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE

Art.133 USOS CONTEMPLADOS

Apartado 1: Garajes y servicios del Automóvil

Art.134 DEFINICION
Art.135 CONDICIONES GENERALES
Art.136 PLAZAS DE APARCAMIENTO
Art.137 ALTURAS

Art.138 ASEOS
Art.139 INSTALACIONES

Apartado 2: Estacionamiento.

Art.140 DEFINICION
Art.141 CLASIFICACION
Art.142 CONDICIONES

Apartado 3. Gasolineras. Condiciones de Uso

Art.143 DEFINICION
Art.144 CONDICIONES

TITULO CUARTO pg.78

CAPITULO 1.- SUELO URBANO

Art.145 DEFINICION
Art.146 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS Y
EDIFICACIONES EN EL SUELO URBANO
Art.147 PLAZOS PREVISTOS PARA SOLICITAR LICENCIA
Art.148 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO
Art.149 DERECHO A URBANIZAR
Art.150 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
Art.151 DERECHO A EDIFICAR
Art.152 DERECHO A LA EDIFICACION

CAPITULO 2.- PLAZOS Y CONDICIONES pg.84

Art.153 PLAZOS DE EJECUCION
Art.154 EXTINCCION Y/O REDUCCION DE LOS DERECHOS
Art.155 CONDICIONES DE SOLAR

TITULO QUINTO pg.87

CAPITULO 1.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art.156 INTRODUCCION Y DEFINICION
Art.157 USOS
Art.158 AREAS DE REPARTO

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden en fecha 16 APR 1997 acordó la autorización definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C. Normas Subsidiarias



[Handwritten signature]

- Art.159 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- Art.160 PLAZOS PREVISTOS PARA PRESENTAR EL PLAN PARCIAL
- Art.161 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
- Art.162 DERECHO A URBANIZAR
- Art.163 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
- Art.164 DERECHO A EDIFICAR

CAPITULO 2.- PLANES PARCIALES DE ORDENACION pg.90

- Art.165 REGULACION
- Art.166 CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO
- Art.167 COMPATIBILIDAD DE USOS
- Art.168 PLAZOS

CAPITULO 3.- RED VIARIA pg.91

- Art.169 VIAS DE ACCESO
- Art.170 VIAS DE PENETRACION
- Art.171 VIAS DE DISTRIBUCION
- Art.172 VIAS DE SERVICIO
- Art.173 DIMENSIONES
- Art.174 EN EL USO RESIDENCIAL
- Art.175 EN EL USO INDUSTRIAL Y DEPORTIVO

TITULO SEXTO pg.121

CAPITULO 1.- SUELO RUSTICO

- Art.176 DEFINICION
- Art.177 CALIFICACION

CAPITULO 2.- SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO pg.121

- Art.178 DEFINICION
- Art.179 CLASES
- Art.180 DE CULTIVOS INTENSIVOS
- Art.181 DE CULTIVOS CONTINUOS
- Art.182 DE CULTIVOS DISCONTINUOS
- Art.183 DOTACIONES
- Art.184 CONDICIONES ESTETICAS
- Art.185 CONDICIONES DEL ENTORNO
- Art.186 DOCUMENTACION

Art.187 VALLADOS
Art.188 INVERNADEROS
Art.189 NUCLEO DE POBLACION

CAPITULO 3.- SUELO RUSTICO DE PROTECCION pg.127

Art.190 DEFINICION
Art.191 CLASES
Art.192 ORDENANZAS

TITULO SEPTIMO pg.129

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUITECTONICO

Art.193 DEFINICION
Art.194 AMBITO DE PROTECCION
Art.195 CATALOGO DE PROTECCION
Art.196 NIVELES DE VALORACION
Art.197 NIVELES DE ACTUACION
Art.198 DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE RESTAURACION
Art.199 DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE CONSERVACION
Art.200 DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE CONSOLIDACION
Art.201 DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE REHABILITACION
Art.202 USOS

TITULO OCTAVO pg.136

DISPOSICIONES ADICIONALES

ANEXO pg.138

**SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR AFECTADOS
POR LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARUCAS**

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden y fecha
16 ABR 1997 acordó la autorización definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El secretario de la C.U.M.A.G.



[Handwritten signature]

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16 ABR. 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El delegado de la C.U.M.A.C.
Normas Subsidiarias



[Handwritten signature]

TITULO PRIMERO

NORMAS GENERALES

CAPITULO 1.- DEFINICION DE LA MODIFICACION

Art.1 OBJETO.

Modificación de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, las cuales fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22/02/84, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia el 11 de Abril de 1.984, nº 85.

CAPITULO 2.- DEFINICION DEL PLANEAMIENTO

Art.2 NATURALEZA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Arucas es el instrumento de Ordenación integral del Municipio y,

por tanto, establece la organización urbanística del mismo y las prioridades correspondientes.

Art.3
AMBITO

El ámbito de las Normas Subsidiarias de Planeamiento es la totalidad del Término Municipal de Arucas.

Art.4
MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

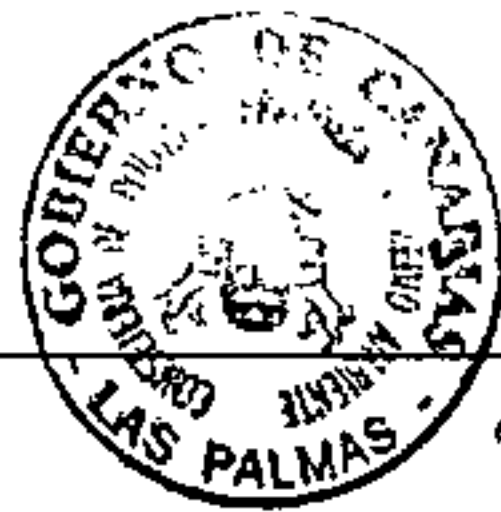
1.- Es la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en ellas, que puedan realizarse sin contemplar la globalidad de las Normas, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación.

2.- Toda modificación se ajustará, además, a lo prevenido en los artículos 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente a su objeto. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las Normas.

4.- Si con ocasión de la redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo se evidenciara la conveniencia de practicar ajustes en las determinaciones de las Normas Subsidiarias, estos serán objeto de tramitación previa o simultánea a la del planeamiento de desarrollo en cuestión.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art.5 REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

1.- Es el replanteamiento de la estructura general del territorio del municipio o de determinaciones sustanciales que la caracterizan, tales como las referentes a los sistemas generales o a los criterios o disposiciones que sustenten la delimitación de las diferentes clases de suelo.

En todo caso se considerará una revisión alguna alteración que produzca una reducción de la superficie de suelo destinado a Sistemas Generales o clasificado como Suelo Protegido, y en los supuestos contemplados en el art. 126 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Las Normas Subsidiarias deberán ser revisadas, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de suelo destinado a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinasen.

b) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas de las Normas y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios respecto a la ordenación.

c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

3.- Las Normas Subsidiarias podrán ser revisadas cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no previstas.

Art.6
VIGENCIA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen vigencia indefinida a partir de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus posibles modificaciones y/o revisiones, realizadas de acuerdo con lo contenido en la ley.

CAPITULO 3 - PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art.7
ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Arucas, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Asimismo, y dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los demás organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma y Corporación Insular corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos así como la cooperación para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

Art.8
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, y en las presentes Normas Urbanísticas, son instrumentos los Planes Parciales y Planes Especiales.

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16 ABR 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art.9 PLAN PARCIAL

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo apto para urbanizar, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores completos del suelo apto para urbanizar, delimitados por las Normas Subsidiarias en los planos correspondientes, señalando su ordenación detallada y exhaustiva, globalmente, y no con referencia a sólo una finalidad concreta o a un aspecto específico del territorio.

Art.10 PLAN ESPECIAL

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de la ordenación urbanística que lo hace desde un punto de vista sectorial; es decir, con incidencia no necesariamente global sobre todos los aspectos urbanísticos que afectan al territorio, sino solamente sobre aquellos que se contemplan en sus objetivos.

Los Planes Especiales, por tanto, quedan caracterizados por su finalidad específica que puede quedar comprendida bien dentro del desarrollo de la ordenación sectorial del territorio, bien dentro de la concreción de dicho desarrollo para su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento, o bien para establecer determinadas medidas adicionales de protección.

2.- Los Planes Especiales, de forma enunciativa y no limitativa, podrán tener como finalidad genérica:

- El desarrollo de los Sistemas Generales.
- La ordenación mediante Planes de Conservación o de Protección de valores o caracteres relevantes que concurren en el territorio, tales como la conservación y valoración del patrimonio.

- La conservación y valoración de bellezas naturales.
- La protección del paisaje.
- La protección de las vías de comunicación.
- La protección del medio rural o agrícola y de espacios naturales.
- La mejora del medio urbano.
- La reforma interior o el saneamiento del medio urbano.
- La protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras.
- La protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras.
- La protección, catalogación, conservación y mejora del espacios naturales, del paisaje, del medio urbano y rural y de sus vías de comunicación.
- El planeamiento para la ejecución de obras, etc.

3.- Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones que señala el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus artículos 84 y siguientes y el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 26 y siguientes y en estas Normas, especialmente en los aspectos que se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento.

Art. 11
CATALOGOS

Quando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará simultáneamente con dichos Planes. Asimismo, se podrá tramitar Catálogo a nivel municipal, al amparo del artículo 123 del citado Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art. 12
ESTUDIOS DE DETALLE

1.- El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes de las Normas Subsidiarias y las de los Planes Parciales y Especiales.

2.- El Estudio de Detalle no alterará, en modo alguno, las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ni del Planeamiento de desarrollo correspondiente.

CAPITULO 4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. 13
PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, el Plan y los Estudios de Detalles, desarrollando todas las que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que puedan ser ejecutadas.

2.- Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, teléfono y cualesquiera otros servicios infraestructurales que las Normas o Planes prevean.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones que el documento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Art.14

PROYECTOS PARA LA EDIFICACION

1.- Los proyectos básicos de Obras de Edificación definirán de modo preciso las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2.- Los proyectos de ejecución de Obras de Edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando con detalle sus características físicas y especificando todos los elementos; sistemas constructivos y materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

3.- Los Proyectos que sean objeto de solicitud de Licencia Municipal de Obras contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas.

Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas Normas Urbanísticas que se expondrán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le imponga, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16-ABR-1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

materiales como con efectos ambientales o estéticos, debiéndose aportar documentación fotográfica de la parcela y su entorno mas inmediato.

b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.

c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales, expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueren de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos. Asimismo, se deberá aportar Plano de Situación referido a las Normas Subsidiarias y Plano de Emplazamiento acotado con relación a un punto localizable.

d) Certificado de alineaciones y rasantes, obtenido previo a la solicitud de licencia.

e) Cuantos otros documentos, gráficos o escritos, se señalen en estas Normas en función de la clase de la obra a ejecutar o de la zona en que se localice.

Art. 15

CLASIFICACION

Las obras para la edificación se clasifican de la siguiente manera:

a) Obras en los edificios.

- I. Obras de restauración.
- II. Obras de conservación.
- III. Obras de consolidación.
- IV. Obras de rehabilitación.
- V. Obras de ampliación.
- VI. Obras de vaciado.

b) Obras de demolición de edificación.

I. Total o Parcial.

c) Obras de nueva edificación.

I. Obras de nueva planta.

II. Obras de sustitución.

Art. 16

OBRAS EN LOS EDIFICIOS. DEFINICION

Se entiende por obras en los edificios aquellas que se ejecutan en construcciones existentes.

ART. 17

OBRAS DE RESTAURACION

Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio o ambiente a sus condiciones originales:

La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, en relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

Art. 18

OBRAS DE CONSERVACION

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de higiene y ornato, dejándolo en un estado óptimo sin alterarlo morfológicamente.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

**Art. 19
OBRAS DE CONSOLIDACION**

Son obras de consolidación o reparación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

**Art. 20
OBRAS DE REHABILITACION**

Son obras de rehabilitación las que representan una modificación morfológica del edificio o conjunto, para revitalizarlo, haya en ellas o no acciones de las anteriormente señaladas:

La rehabilitación se ha clasificado en tres niveles atendiendo a la intensidad de la nueva operación en el edificio o conjunto de edificios.

1.- Baja, intervención sin afectar a los aspectos distributivos y estructurantes de la forma.

2.- Media, intervención afectando a los aspectos distributivos, pero no a los estructurantes de la forma.

3.- Alta, intervención que afecta a los aspectos distributivos y estructurantes de la forma.

**Art. 21
OBRAS DE AMPLIACION**

1.- Son aquellas obras que dan lugar a la ampliación de edificaciones existentes mediante incremento del volumen ocupado por las mismas, o con aumento de su ocupación en planta.

2.- Como anexo a la documentación señalada en el artículo 14,

en los casos en que la edificación forme con los colindantes frente de calle, se añadirá un plano del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el Proyecto.

Art. 22 OBRAS DE VACIADO

Son obras que tienen por objeto la extracción de todos los elementos interiores componentes de una edificación, manteniendo por medios mecánicos la fachada o fachadas para su conservación .

Además de la documentación señalada en el artículo 14 para el proyecto de edificación de obra nueva a implantar en el vaciado resultante, se aportará el correspondiente proyecto técnico del vaciado. Ambos proyectos nunca serán separables en la tramitación de su licencia.

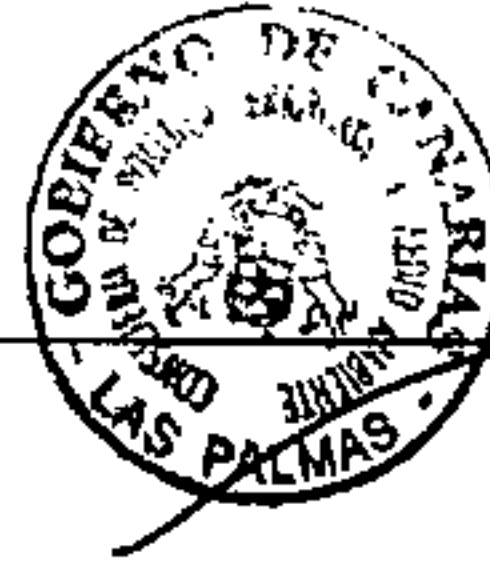
Art. 23 OBRAS DE DEMOLICION

1.- Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes, siendo en el primer caso de demolición total y en el segundo de demolición parcial.

2.- Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria que defina el proceso de la ejecución de las obras para el propio inmueble, aportando documentación fotográfica del edificio a demoler.

3.- Las obras de demolición no serán separables, en la tramitación, de la obra a ejecutar posteriormente en dicho terreno salvo que recaiga declaración de ruina sobre el inmueble o construcción.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16. ABR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

4.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, se seguirá lo establecido en el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes en los reglamentos que lo desarrollan.

Art. 24
OBRAS DE NUEVA PLANTA

Son obras de nueva planta aquellas mediante las cuales se construyen edificaciones ocupando un suelo anteriormente libre.

Art. 25
OBRAS DE SUSTITUCION

1.- Son obras de sustitución aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra de nueva ejecución, mediando la demolición de aquellas partes o del total del edificio que fuere objeto de sustitución.

2.- A la documentación señalada en el artículo 14, se le añadirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Art. 26
OBRAS COMPLEMENTARIAS. DEFINICION

1.- Son las obras que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.

2.- Los Proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.

Art. 27

CLASIFICACION

Las obras complementarias pueden ser:

- I. Obras de excavación.
- II. Obras de explanación.
- III. Obras de cerramiento.
- IV. Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.

Art. 28

OBRAS DE EXCAVACION

1.- Son obras de excavación las destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante natural del mismo, para ser ocupada por la edificación.

2.- Ninguna obra de excavación será separable, en la tramitación de su licencia, de la obra principal.

Art. 29

OBRAS DE EXPLANACION

Son las obras que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno, sin profundizar por debajo de la rasante natural del mismo, a las obras que se vayan a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación definitiva.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16-ABR-1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

**Art. 30
OBRAS DE CERRAMIENTO**

Son las obras que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.

**Art. 31
OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO
DE ESPACIOS NO EDIFICADOS**

Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

**Art. 32
OBRAS PROVISIONALES. DEFINICION**

1.- Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria o duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.

2.- Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.

**Art. 33
CLASIFICACION**

Las obras provisionales pueden ser:

- I. Sondeos.
- II. Instalación de maquinaria auxiliar de obras.

- III. Publicidad con carteles.
- IV. Vallado de obras.
- VI. Otras obras provisionales.

Art. 34
SONDEOS

Son las obras que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.

Art. 35
INSTALACION DE MAQUINARIA AUXILIAR

Son las obras que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la ejecución de la obra de urbanización o edificación.

Art. 36
PUBLICIDAD CON CARTELES

Son las obras que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.

Art. 37
VALLADO DE SOLARES

Son las obras que se ejecutan para señalar los límites de los solares antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 APR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario Normas Subsidiarias U.M.A.C.



**Art. 38
VALLADO DE OBRAS**

Son las obras destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.

**Art. 39
OTRAS OBRAS PROVISIONALES**

Son cualesquiera otras obras de duración limitada que puedan ejecutarse para objetivos diferentes a los señalados anteriormente.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y USOS

CAPITULO 1.- CLASIFICACION DEL SUELO

**Art. 40
DIVISION URBANISTICA DEL SUELO**

El planeamiento clasifica el territorio en suelo urbano, apto para urbanizar y rústico.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Art 41

CLASIFICACION DEL SUELO

1.- El suelo del término municipal se clasifica, con arreglo al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la Ley sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, - en:

- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar
- Suelo Rústico

2.- El **suelo urbano** es aquél que, por cumplir los requisitos exigidos por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha sido incorporado en los documentos gráficos de las Normas Subsidiarias.

3.- El **suelo apto para urbanizar** es aquél que las Normas destinan a ser soporte, previa su urbanización, del desarrollo urbano.

Las determinaciones establecidas en el suelo apto para urbanizar, se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

4.- El **suelo rústico** comprende la parte del territorio municipal que, por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

5.- La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos correspondientes.

6.- Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, los propietarios afectados por clasificación de urbano o apto para urbanizar están obligados a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos que en cada caso correspondan.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

Art. 42 SISTEMAS GENERALES

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, garantizando las dotaciones básicas para el conjunto municipal.

Son sistemas generales de carácter público:

- planta de transformación de residuos sólidos
- centro de la tercera edad
- cementerios
- gasolineras
- ciudad deportiva
- etc.

CAPITULO 2.- NORMAS DE TRAMITACION

Art. 43 TRAMITES REGULADOS

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la legislación general aplicable y en especial por las leyes administrativas, por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como según lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias.

Art.44
ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos cuando se promuevan por particulares, aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional, debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos, tal como se regula en el artículo 244 del Texto Refundido. Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- 1.- La ejecución de parcelaciones y reparcelaciones, tanto rústicas como urbanas.
- 2.- La ejecución de los proyectos para la ejecución del Plan.
- 3.- La ejecución de las obras de edificación en todas sus clases.
- 4.- La ejecución de las obras complementarias.
- 5.- La ejecución de las obras provisionales
- 6.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
- 7.- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.
- 8.- La colocación de carteles y vallas de propaganda que no estén en locales cerrados.
- 9.- La localización o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por el texto de fecha 16 de Abril de 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

10.- Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos.

11.- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

12.- Los actos de edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

13.- La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

14.- La instalación de invernaderos.

15.- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.

16.- La apertura de actividades.

17.- Ocupación temporal de la vía pública por algunos de los motivos relacionados anteriormente.

18.- Todo tipo de vertidos.

19.- Los restantes previstos en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y artículo 4 de la Ley Territorial 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial.

Art. 45 LICENCIAS

A) Para la concesión de licencia municipal:

1.- Los contenidos de los proyectos para parcelaciones y reparcelaciones, ejecuciones de Planes, ejecuciones de obras en los edificios, ejecución de obras de demolición de edificación, ejecución de obras de nueva edificación de nueva planta, de sustitución y/o complementarias, quedan regulados en los artículos anteriores correspondientes que describen cada uno de los conceptos.

2.- La concesión de permiso para la:

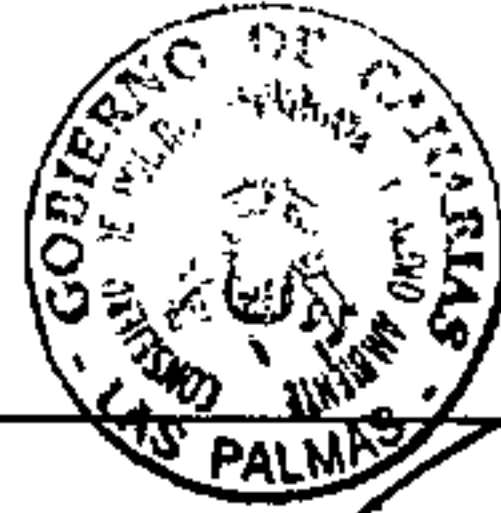
a) Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, se exigirá, además del certificado de final de obra expedido por la dirección técnica, el informe de la oficina técnica municipal, a efectos de conformidad entre la obra realizada y la licencia otorgada. Asimismo, la entrega de copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, cuando sean precisas tales instalaciones preventivas.

b) Para la ocupación derivada de un cambio de uso, se acompañará proyecto de reforma, en el que se incluirán los planos del estado primitivo, instalaciones necesarias de todo tipo, memoria justificativa de la modificación, y conformidad con lo dispuesto en la reglamentación vigente sobre cada materia en particular.

3.- La apertura de vías, caminos y acceso rodado estará sujeta a la legislación específica vigente. Independientemente de esto, el expediente tendrá que ir acompañado como mínimo de un plano de situación y un croquis con el trazado correspondiente a escala inteligible, también por una memoria justificativa de la apertura de la vía, o camino, o acceso rodado.

4.- Todas las obras de demolición tendrán que ir acompañadas, para la obtención de la preceptiva licencia, de un proyecto, en el cual se expliciten las diferentes fases de la demolición, y cómo se acometerán éstas garantizando todas las condiciones de seguridad, además de cumplir el Art. 23 de las presentes Normas.

La Consolera de Política Territorial y Medio Ambiente por Decreto de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19... El secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

5.- Extracciones de áridos y explotaciones análogas.

Las no reflejadas en los epígrafes anteriores precisarán autorización municipal para su ejecución, teniendo que aportar toda la documentación necesaria, para poder evaluar su impacto allí donde se realicen. Como norma general se acompañará al expediente un plano de situación y un croquis a escala adecuada para su comprensión y una pequeña memoria explicativa.

B) De los efectos de la concesión de licencias:

En lo que respecta a los proyectos para la ejecución de obras, el otorgamiento de licencia determinará el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Art.46

SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

1.- A solicitud de los propietarios de los terrenos, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales de estos según el planeamiento vigente que las contengan. Para su solicitud se deberá aportar fotografía reciente del terreno.

2.- Las alineaciones tendrán un plazo de validez hasta tanto no se produzca un cambio del planeamiento que le afecta o bien el desarrollo de dicho planeamiento, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán automáticamente caducadas.

3.- Cualquier reforma de las Normas Subsidiarias dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones señaladas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que se mantuviesen en la modificación de las Normas.

Art.47

DECLARACION DE RUINA

1.- Se procederá a la declaración de estado ruinoso de las edificaciones, en los supuestos contemplados en el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- La declaración de ruina conlleva la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Art. 48

OBRAS ORDINARIAS

Las Obras Ordinarias se establecen cuando es necesario ejecutar obras en dotaciones locales cuyo suelo tiene ya el carácter de público, que desarrollan las determinaciones del planeamiento.

Los costos de dichas Obras Ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 49

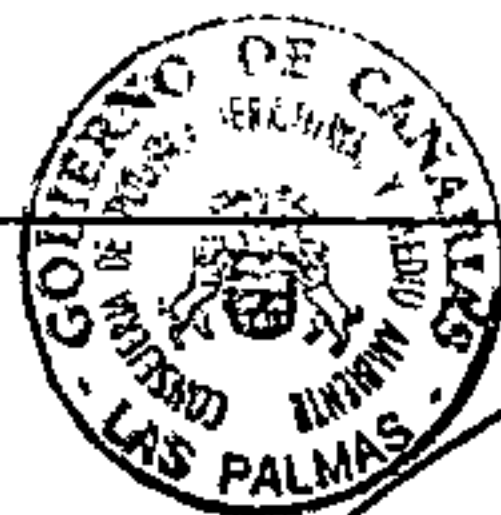
ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION CONCLUIDA

El Ayuntamiento expedirá certificado de antigüedad de la edificación concluída, únicamente cuando concorra alguno de los dos supuestos siguientes:

- a.- Edificios legales que cuenten con reconocimiento final de obras en cuyo caso la antigüedad contará a partir de la fecha de dicho documento.
- b.- Edificios sin documentación en los que se pueda acreditar la antigüedad por informe técnico municipal.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 APR 1997..... aprobó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....

El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Se entenderá por edificación concluída aquella que esté acabada interiormente y habrá de tener todos los paramentos visibles desde el exterior (fachadas, paredes laterales y trasera, cubierta, etc...) debidamente revestidos y pintados, así como con los depósitos de agua ocultos, para lo cual se aportará fotografía/s en color en la/s que se refleje la totalidad de la/s fachada/s del edificio.

Si se hubiere incoado un expediente de infracción urbanística sobre el inmueble, se hará constar en el certificado.

CAPITULO 3.- USOS DEL SUELO

Art. 50

USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones especificadas en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de la Ley sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico, las Normas establecen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En el Suelo Urbano con ordenación detallada, los usos pormenorizados.
- b) En el Suelo Urbano sin ordenación detallada, los usos globales.
- c) En el Suelo Apto para Urbanizar los usos globales.
- d) En el Suelo Rústico los usos característicos y los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Art. 51

DESARROLLO DE LA REGULACION DEL SUELO

1.- Los Planes Especiales de Reforma Interior y las ordenanzas específicas de zona, podrán regular de forma más restrictiva la implantación de usos, en la totalidad o en parte del suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias.

2.- Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados en las Normas Subsidiarias siempre que sean compatibles con los determinados por éstas.

3.- Los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo del suelo apto para urbanizar, deberán igualmente desarrollar, sin desvirtuarlos, los usos globales señalados por las Normas en usos pormenorizados.

4.- En el suelo Rústico, las Normas Subsidiarias regulan los usos permitidos. Por tanto, los Planes Especiales de protección que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias, ya sean de protección como de mejora del medio rural, podrán establecer mayores niveles de restricción o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

Art. 52

USOS GLOBALES

Son los asignados por las Normas a los distintos sectores de suelo apto para urbanizar y hacen referencia solamente a criterios de diversificación de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

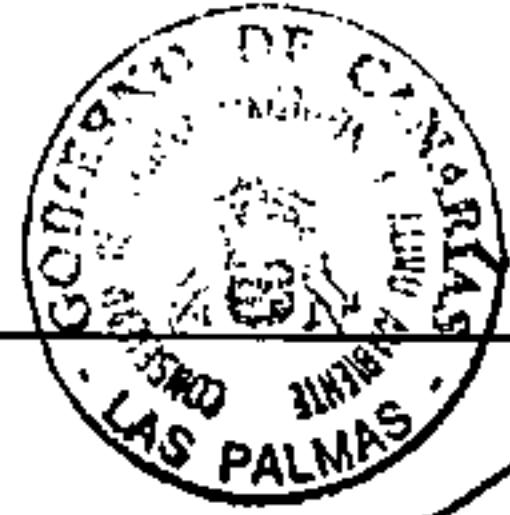
Art. 53

USOS PREEXISTENTES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACION

1.- Se consideran así con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...

El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias o por Planes Parciales y Especiales que, en su desarrollo, puedan redactarse.

b) Estar afectado, bien por un uso propuesto de carácter dotacional de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales, todo ello según las Normas Subsidiarias.

c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.

d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulnere los niveles máximos regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad y/o salubridad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.

2.- Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

3.- Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda adaptarse a la nueva situación según lo previsto en el apartado 2.

4.- La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación. Sí podrán autorizarse pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación.

5.- Los edificios fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

6.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando se interrumpa el ejercicio del mismo durante más de un año.

7.- Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal, y se encuentren en situación de fuera de ordenación deberán ser interrumpidos por ilegales e ilegalizables.

Art.54

EXCEPCIONES

No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios catalogados o los que se encuentren en zonas de Conjuntos Históricos, salvo los que lo estuvieran por los supuestos a) y d) del apartado 1 del anterior artículo.

TITULO TERCERO

NORMAS DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1.- CONDICIONES TECNICAS

Art. 55

PARCELA

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física.

En función de la clasificación urbanística de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o urbana.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la G.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art. 56 SOLAR

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano, y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento, que cumplan los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y aquellos otros requisitos de carácter complementario que determine el planeamiento en cuyo ámbito se encuentren.

Como requisitos mínimos para alcanzar la consideración de solar se establecen:

- Contar con acceso rodado (o ambientes urbanos consolidados como son los senderos peatonales transitables, etc.), abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo que dé frente al solar.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Art. 57 PARCELA MINIMA

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación.

Cuando en estas Normas o en Planes Parciales o Especiales se fijen superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos.

En suelo urbano y apto para urbanizar, no podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

En suelo rústico, no podrán hacerse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas menores a la parcela agraria.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

Art. 58
PARCELA RESIDUAL URBANA

Es aquella parcela urbana de dimensiones inferiores a la mínima establecida que, por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero, tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento. Solo serán edificables en el supuesto de que sea posible cumplir todas las restantes normas y condiciones vigentes.

Art. 59
ALINEACION

Se entiende por alineación la línea establecida por las Normas Subsidiarias, por los Planes Parciales o Especiales, por un Plan de Alineaciones, por la edificación existente o por vía Estudio de Detalle, que separa:

- a) Los suelos destinados a viales de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezca.

Art. 60
CLASES DE ALINEACIONES

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 1.6. APR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

1.- Por el modo en que se define la alineación:

Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Alineación oficial: La determinada por las Normas Subsidiarias o por los planes que las desarrollan, definiendo la separación entre los viales y espacios libres públicos y las demás propiedades.

2.- Por su posición respecto a los espacios libres:

Alineación exterior: Es la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

Alineación interior: Es la que, en una parcela o manzana, fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre.

Las alineaciones interior y exterior delimitan la superficie no edificable de una parcela o manzana.

3.- Por el elemento de edificación que delimite:

Alineación de cerramiento: En los sistemas reguladores de edificación aislada, es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento o vallado de la propiedad, respecto al espacio público.

Alineación de fachada: Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles.

**Art.61
RASANTES**

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía.

Art. 62
CLASES DE RASANTES

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

1.- Rasantes de vías, calles y plazas.

Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento.

Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.

2.- Rasantes de terrenos.

Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado alguna transformación debida a la acción humana.

Rasante artificial: Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

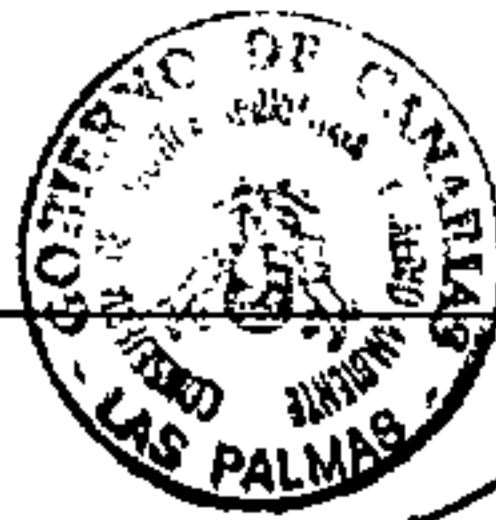
3.- Dos o más rasantes.

Quando un solar tenga dos o más rasantes, por ser colindante a dos o más calles o espacios libres públicos, todas ellas serán consideradas como oficiales, debiendo la edificación adecuarse a esta circunstancia.

Art. 63
CHAFLANES

1.- En suelo Urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los Planos de Alineaciones y Rasantes de los documentos gráficos de los Planes que desarrollen las Normas Subsidiarias, recogiendo los chaflanes si así estuvieren previstos.

La Consejera de Política Territorial y
Atado. Aprobado por Orden de fecha
16 ABR. 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

2.- En caso de duda sobre sus dimensiones se establece como principio general, que las dimensiones mínimas del chaflán para el Suelo Urbano del término municipal será de 3 metros de longitud, medidos sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente. Esta línea así definida, se considerará como alineación exterior máxima a ocupar por la edificación, permitiéndose alineación interior a ella para composición de fachada.

3.- En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc. que en el resto de las fachadas, en relación a la alineación de planta baja.

4.- En el Suelo Apto para Urbanizar, los Planes Parciales decidirán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones que les correspondan.

Art. 64 PLANO DE FACHADA

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio; excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Art. 65 LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

Art. 66

POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION

Con respecto a la alineación exterior, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

En línea. Cuando la alineación oficial y la línea de edificación sean coincidentes.

Fuera de línea. Cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial; es decir, cuando dicha alineación corte la superficie de la finca.

Remetida. Cuando la línea de edificación sea interior a la alineación oficial.

Estas situaciones se producen tanto en relación a la alineación oficial exterior como a la interior.

Art. 67

RETRANQUEO

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que está situada la alineación interior respecto a la alineación exterior, o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El retranqueo puede determinar una posición fija de la alineación de fachada, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima entre las construcciones y la alineación exterior.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo frontal, retranqueo posterior y retranqueo lateral.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art. 68
SUPERFICIE OCUPABLE

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en el planeamiento que le afecte, y las condiciones que respecto a posición determinen las normas que le sean de aplicación.

ART. 69
POSICION DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE

Las construcciones enteramente subterráneas, no podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos.

Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no podrán rebasar los límites de la alineación oficial.

Art. 70
EDIFICACION EN LADERA

Son aquellas edificaciones a situar en terrenos que cuenten con mas de tres metros de desnivel entre dos puntos cualesquiera de sus linderos.

La edificación se adaptará al terreno de tal manera que en cualquier vertical del mismo se superponga como máximo el número de plantas previsto en la ordenanza, como máximo. Excepcionalmente y cuando el desnivel de la parcela sea superior a la altura permitida, podrá aparecer una planta de exceso sobre las permitidas. En ningún caso la edificación podrá superar en fachada la altura permitida para la zona.

En tal caso, se deberá escalonar la edificación mediante distintos planos horizontales donde se asiente la edificación, siempre que la diferencia de cotas entre dos plantas sucesivas no supere los 3,50 m.

En cada escalonamiento se producirá un retranqueo de 4 m. como mínimo y tendrán tratamiento de fachada los planos ciegos, propios o ajenos, resultantes.

Sólo en las edificaciones acogidas al presente artículo, se admitirán piezas habitables por debajo de la rasante de la vía a la que da frente su fachada. Dichas piezas formarán parte del inmueble sito en la planta baja y habrán de reunir las condiciones de iluminación y ventilación específica del uso a que se destinen.

ART. 71 ESPACIO LIBRE

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación, siempre que los volúmenes de éstas no rebasen la rasante natural del terreno, salvo que específicamente lo permitan las normas del sistema regulador que afecte a la parcela.

Si existen construcciones ligeras, éstas no se podrán adosar a las medianeras, estando separadas como mínimo 1,5 m. (un metro y medio) de ella.

Art. 72 SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Es el sumatorio de las superficies que, en cada una de las plantas que integren la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1.- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo rasante o bajo cubierta, éstas últimas cuando sean accesibles.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 aprobó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

2.- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubiertas, y de los materiales y sistemas constructivos empleados, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- 1.- Los patios interiores, aunque sean cubiertos.
- 2.- Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- 3.- Los invernaderos, pajareras, y construcciones auxiliares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, no adosadas a linderos.

Art. 73

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS

Es el valor, medido en la forma indicada en el apartado anterior, de la superficie edificada de cada una de las plantas del edificio.

En el caso de locales o viviendas, el valor de su superficie construida, es el resultado de añadir a la suma de las superficies útiles de cada una de las piezas que lo compongan, las superficies destinadas a terrazas, elementos de estructura, instalaciones, y la parte proporcional que le corresponda de accesos y elementos comunes del edificio, así como las ocupadas por sus tabiquerías y cerramientos.

Art. 74

SUPERFICIE UTIL

Se entiende por superficie útil de una edificación, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

Art. 75
ALTURA DE REFERENCIA

Cuando por la topografía del terreno, existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberá cumplirse la siguiente condición:

Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público o una parcela vecina, la rasante artificial de la parcela no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 1,00 metro por encima o por debajo de la rasante natural del terreno colindante.

Art. 76
ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera colindante, cuando se trate de suelo urbano, o del terreno en contacto con la edificación, cuando se trate de suelo rústico, hasta la cara superior del forjado, o cumbrera, en su caso, que forma el techo de la última planta.

Art. 77
MEDICION DE ALTURAS

1.- Cuando la rasante sea inclinada, la altura se tomará en el punto medio de la alineación en cuestión, siempre que el tramo no supere los 20,00 m., en cuyo caso se tomarán las alturas por tramos iguales entre sí e iguales o inferiores a los 20,00 m.

Como criterio general, se considerará que la rasante de la acera se encuentra a 0,18 metros sobre la rasante de la calzada.

2.- Las plantas bajas porticadas, computarán a efectos de altura.

3.- Los semisótanos computarán en la medición de la altura en metros a la línea de cornisa. Por contra no computarán en la medición

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

del número de plantas, siempre que la cara inferior de su forjado de techo se encuentre a menos de 1.50 metros de la rasante de la acera inmediata, en cualquier punto de la línea de edificación.

4.- En el caso de edificios en esquina con fachada a dos o mas calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, desarrollando la totalidad de las fachadas como si fuesen una sola.

5.- En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, si existe en la manzana espacio libre interior consolidado, los cuerpos de edificación de las fachadas opuestas se regularán, a efectos de medición de alturas, como si fueran edificios independientes.

6.- En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, cuando no pueda obtenerse un espacio libre interior consolidado, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías.

Art. 78 ALTURA EN PLANTAS

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos si se da el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo precedente.

Art. 79 ALTURA LIBRE

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Art. 80
ALTURA MAXIMA

La altura máxima es la comprendida entre la cota de rasante de la acera o terreno hasta la cara superior del último forjado permitido o cumbrera, medida en vertical, y que las presentes Normas establecen para la edificación tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada.

Art. 81
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS
POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) Los antepechos o remates ornamentales de protección, siempre que no rebasen una dimensión máxima de 1,25 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados.

b) Los remates de cajas de escaleras y ascensores, siempre que no sobrepase una altura total de 2,70 metros sobre la máxima permitida. Además, los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

c) Los cuartos de lavado en vivienda, retranqueados como mínimo 3 m. de la fachada o fachadas y siempre que no queden visibles desde la vía pública. En viviendas unifamiliares su superficie no superará los 9 m² y en viviendas colectivas su superficie no superará los 4 m²/vivienda ni el 20% de ocupación de la superficie de la cubierta. En todo caso, su altura libre interior no será superior a 2,20 metros.

d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 de ABRIL 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

e) Los paneles de captación de energía solar que, asimismo, tendrán un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

Art. 82
ALTURA MINIMA

La altura mínima de edificación será de una planta menos de la que señale la ordenanza de la zona, con respecto a la altura en número de plantas.

Art. 83
PATIOS DE PARCELA

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten.

Art. 84
PATIO DE LUCES

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas interiores.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos.

1.- Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía. Para que un patio abierto tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones de dar a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio descubierto y cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro. Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de

los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

2.- Se consideran patios de luces abiertos los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el Plano de la fachada y f la longitud del frente que abre a la misma, sea P mayor o igual que $f/1,5$. Siendo P y f medidas en metros.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros, si ambos testeros son ciegos, ni a 6.00 metros si los testeros cuentan con huecos.

3.- Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados están en función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos.

Las distancias mínimas entre paramentos se detallan en el cuadro siguiente:

Dormitorios, piezas de estancia y trabajo.... $1/3 H$mínimo 3 x 3 m.

Cocinas y tendederos..... $1/4 H$mínimo 3 x 3 m.

Escaleras..... $1/6 H$mínimo 2 x 2 m.

H. es la altura de coronación del patio, medida en toda su profundidad.

a.- En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión entre paramentos.

b.- Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

c.- Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

d.- El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

e.- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio que permita la circulación y ventilación del aire en todo su perímetro, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

**Art. 85
PATIO TECNICO**

Para la ventilación de baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por conductos homologados de ventilación forzada estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0,80 x 0,80 metros que permita el paso de una persona para mantenimiento y limpieza.

**Art. 86
DESAGUES DE PLUVIALES**

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales se hará en conducciones que se dirijan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas, o al saneamiento del edificio; en su caso.

Queda prohibido desaguar a la vía o espacio público.

Art. 87
EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Las instalaciones de saneamiento serán dimensionadas con capacidad suficiente para la evacuación de las aguas sucias y de lluvia del edificio:

En el suelo rústico donde no exista red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, siempre y cuando se cumpla la legislación vigente.

Para aguas residuales industriales, el edificio contará con un sistema propio de tratamiento y depuración que garantizará la no producción de efectos contaminantes por el efluente.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas, suficientes a su juicio, así lo aconsejaren.

Art. 88
EVACUACION DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de excedentes gaseosos y humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de gases y humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de salidas

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, o cafeterías.

En los edificios ejecutados y en las licencias de obras concedidas con anterioridad a la vigencia de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Art. 89

INSTALACION DE ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y VENTILACION

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta bajo o sobre rasante.

En el uso residencial, se considerarán locales no vivideros, a efectos de estas Ordenanzas: los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario, así como los aseos y cuartos de baño.

Art. 90

PORTALES Y PASOS DE ENTRADA DE VEHICULOS

El portal de entrada al edificio, exceptuando edificios de vivienda unifamiliar, tendrá una superficie mínima, desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores, de 2.50 m². El hueco de entrada al portal tendrá un ancho mínimo de 1.30 metros.

Deberá distinguirse compositivamente de otros huecos de fachada de planta baja. La altura libre mínima del portal será de 2.50 metros.

Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones, en planta y sección, acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y como mínimo contarán con una zona horizontal de espera de 3,50 metros de longitud por 3,00 de anchura. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 metros.

En ningún caso, la apertura de la puerta de garaje, la zona de espera, ni el ajuste de rasantes entre los espacios público y privado podrán invadir el espacio público.

Art. 91 ESCALERAS

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1.00 metro; ni podrán tener rellanos partidos, ni que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro, cuando no existan huecos de locales sobre él. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera y disponga de una superficie de ventilación

La Consolera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16 de Abril 1997, autorizó la aprobación
del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

mínima de 1m². En estos casos el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá una dimensión mínima de 0,60 x 0,60 m.

Quando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,50 m².

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.

Art. 92 RAMPAS

En todos los edificios, las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares. La pendiente de las rampas no será superior al 8% con carácter general. Podrá alcanzar el 10% o el 12% si su longitud es inferior, respectivamente, a 10 o 3 metros.

El ancho mínimo de estas rampas será de 0,80 metros.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos curvos, medida a 1 metro del borde interior. Tendrán el sobreancho necesario en las curvas.

El radio de curvatura mínimo medido al eje de la zona de rodadura, será de 6,00 metros.

Se exceptúan del cumplimiento de este artículo, las viviendas unifamiliares.

Art. 93

SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

En todos los espacios de utilización pública será de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de Barreras Arquitectónicas en la Vía Pública, así como la Ley de Accesibilidad de la Comunidad Autónoma Canaria.

Art. 94

BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,90 metros de altura, como mínimo.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cm, para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que permitan escalar el antepecho, o barandilla en escaleras de viviendas plurifamiliares.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éste deberá ser templado o armado con malla metálica, o laminado plástico.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios; a los petos se les aplicará la misma norma.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.G.
Normas Subsidiarias



[Handwritten signature]

CAPITULO 2: CONDICIONES ESTETICAS

Art. 95 CONDICIONES GENERALES

1.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que, por no ajustarse a las presentes Ordenanzas u otra normativa aplicable, resulte inconveniente, lesiva o antiestética para la imagen y función de la ciudad. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color, y no excederán los límites fijados en la Norma incumplida.

2.- La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico, histórico o artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y podrá ser motivo de la iniciación de un procedimiento de revisión de las licencias de obras, caso de que existieran. En este sentido serán objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interés.

3.- En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder, en su composición y diseño, a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes en su entorno, podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Art. 96 FACHADAS

1.- Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, la composición de la nueva fachada se adecuará a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación catalogada, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas, de este tipo de plantas, que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

4.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5.- No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes.

6.- Excepto en las áreas que, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto, cuentan con una regulación especial, la composición de fachadas será libre salvo las limitaciones contenidas en este Capítulo de Normas.

La Concejalera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....

El Secretario de la C.U.M.A.C.
Normas Subsidiarias



Art. 97
SOPORTALES

Si en una construcción de nueva edificación se proyectan soportales en alineación oficial de calle, no podrán rebasar dicha alineación con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será, como mínimo de 2,5 metros, y su altura la correspondiente en planta baja a la Ordenanza reguladora que lo afecte.

Art. 98
MEDIANERIAS

1.- Se permitirá el retranqueo de las construcciones, con respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto y sin adecuado tratamiento; es tratamiento adecuado de las medianeras su conversión en fachada o su revestimiento con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

2.- En nuevas construcciones, si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3.- Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea previsible su desaparición o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

4.- Para la concesión de licencias de primera utilización u ocupación total o parcial, es preciso que todo el exterior del edificio esté totalmente ejecutado según la licencia de obras concedida. El Ayuntamiento exigirá que tanto fachadas como medianeras, así como cualquier paramento visible desde el exterior, esté totalmente revestido y acabado; asimismo ejecutada la acera o aceras a las que dé frente la parcela previa entubación para cableado de las redes generales de instalaciones urbanas, cuyas dimensiones habrán de cumplir la legislación vigente en la materia, además de reparación de la pavimentación, tanto de la acera como de la calzada, en el caso de rotura como consecuencia de la ejecución de la propia obra.

Art. 99
MATERIALES EN FACHADA

Con la justificación de los materiales que se propongan se describirá el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra, mármol, plaquetas, cerámica o similares, que por sus características peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

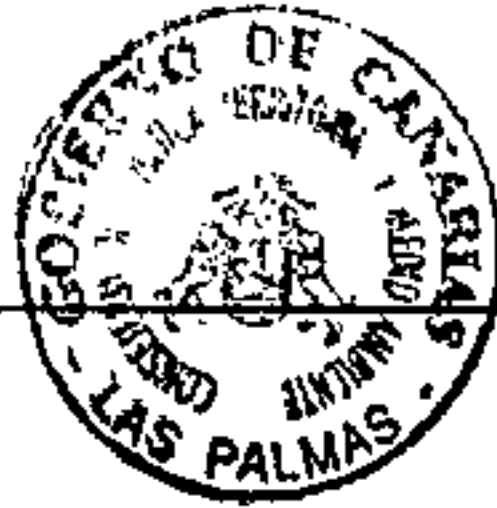
Queda expresamente prohibida la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo silicocalcáreo, ladrillo cerámico, etc, sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

Art. 100
INSTALACIONES EN FACHADA

Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, respetarán lo previsto en el artículo 88 de estas Ordenanzas y no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada. Si se instalaran, no perjudicarán la estética de la fachada, ni producirán goteo u otro tipo de molestias a los viandantes:

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16. ABR. 1997..... acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

Los equipos de extracción o evacuación de humos en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada. Se permiten las tomas o expulsiones de equipos de acondicionamiento de aire, pero no se situarán a menos de 3,00 m. sobre el nivel de la acera.

Las Empresas Suministradoras de servicios urbanísticos quedan obligadas a que las canalizaciones de sus instalaciones sean subterráneas.

Queda prohibido la instalación en fachada de antenas parabólicas de captación de señal de televisión o radio vía satélite, de cualquier dimensión.

Art. 101 CORNISAS Y ALEROS

En edificación aislada, el saliente de cornisas y aleros, siempre que su proyección sobre el terreno recaiga enteramente dentro de la parcela privada, podrá llegar a 1,50 m., medidos desde el paramento de la fachada.

En edificación cerrada, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 0,30 m., con independencia del ancho de la calle.

Art. 102 SALIENTES, CUERPOS VOLADOS, ENTRANTES.

1.- No se admitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2.- En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos.

**Art. 103
VUELOS**

Se prohíben los cuerpos volados a partir de la alineación exterior, que supongan un aumento de la superficie útil. Para composición de fachada, se permitirán elementos salientes respecto de las alineaciones, de 40 cms. máximo, a partir de los 3,50 metros de altura.

**Art. 104
MARQUESINAS**

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

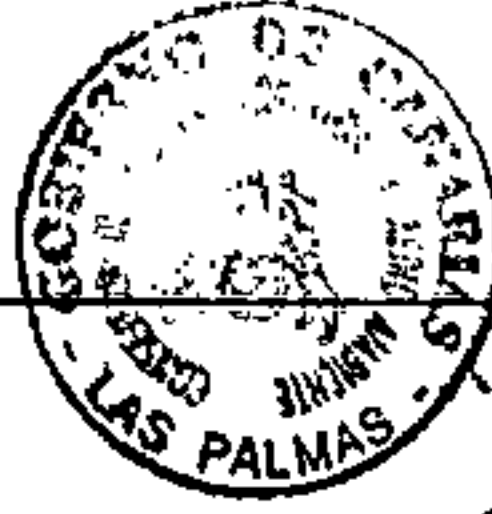
1.- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será de 3,00 metros. El saliente de la marquesina no excederá al ancho de la acera menos 0,60 metros. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público o demás amueblamiento urbano.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 10% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm., la cota de forjado de suelo del primer piso.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

**Art. 105
PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento, pero nunca para que rebase la tabica y huella de peldaños de acceso a locales en planta baja.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

**Art. 106
TOLDOS**

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 metros, sin sobrepasar los tres metros, y respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los toldos fijos.

**Art. 107
PUBLICIDAD EXTERIOR**

Será de aplicación la vigente Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

**Art. 108
CERRAMIENTOS EN SUELO URBANO**

1.- Los solares que ofrezcan peligro para los viandantes deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, ejecutados con materiales duraderos que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

: El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2.- En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminase la demolición y retirarse la valla de obra.

3.- En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 1,00 metros de altura máxima, complementados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Tienen la consideración de diáfanas aquellas soluciones en que los materiales sólidos constituyen una trama homogénea y no cubren mas del 25% de la superficie del cerramiento.

4.- En edificación aislada; los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

5.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personal o animales que transiten con normalidad por su entorno.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LOS USOS.

SECCION 1ª. CONDICIONES DEL USO DE VIVIENDA

Art. 109 VIVIENDA MINIMA

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

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....
El secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

Art. 110
USOS INCLUIDOS EN EL DE VIVIENDA

Se incluyen en este uso los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta.

Art. 111
DIMENSIONES Y SUPERFICIES MINIMAS.

Será de aplicación el Decreto 47/1.991, de 25 de Marzo, por el que se regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o en su caso, la reglamentación contenida en la normativa vigente en la materia.

Art. 112
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA.

1.-El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

2.-Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m, en edificios de hasta 10 viviendas; de 1,10 m, en edificios de hasta 30 viviendas y en edificios de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y, a 40 cm. de cualquier barandilla, contará con una anchura mínima de huellas de 27 cm. La altura máxima de las tabicas será de 18 cm. En viviendas unifamiliares se permitirán tabicas de dimensiones mayores.

En promociones de más de 30 viviendas, se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE USO HOTELERO.

Art. 113 REGULACION

Comprende los edificios, o partes de los mismos, de uso hotelero. Su regulación viene dada por la Ley de Turismo de la Comunidad Autónoma Canaria; por lo establecido en el Plan Insular de Ordenación del Territorio y otras disposiciones oficiales en materia hotelera.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

SECCION 3ª. CONDICIONES DE USO INDUSTRIAL

Art. 114 EDIFICIO INDUSTRIAL

En áreas de uso industrial característico, se entenderá por edificio industrial el destinado a este uso.

Podrá incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad, limitando estas, cuando se tratara de usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.

Art. 115 CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A INDUSTRIA

Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad a instalar.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16. ABR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.... El secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

**Art. 116
ACTIVIDADES PERMITIDAS**

Deberán estar autorizadas por el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, y cumplirán las normas vigentes de Salud Laboral, así como las condiciones ambientales reguladas por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

**Art. 117
INDUSTRIA COMPATIBLE**

Serán como mínimo condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a uso industrial pueda ser considerada como industria compatible dentro de una zona o edificio con otro uso característico o mayoritario, las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
- e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m², o fracción, de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

g) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plásticos combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Art. 118

VERTIDOS INDUSTRIALES

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán, en primera instancia, por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto.

SECCION 4ª. TALLERES Y ARTESANIA

Art. 119

DEFINICION

Corresponde a las actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Art. 120

CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la legislación de Salud Laboral en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la no perturbación de las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3.- Deberán tener ventilación e iluminación; ayudada por ventilación forzada si es necesario.

4.- El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos.

5.- No se podrá sobrepasar una densidad de potencia mecánica en motores de 0,05 KW/m², ni una potencia total instalada de 7,5KW.

6.- Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 KW condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

7.- Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán las siguientes:

Alimentación y Tabaco

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.

2.Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.

3.Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.

4.Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

Textil y calzado

5.Talleres de género de punto

6.Talleres de cordaje, soga y cordal

7.Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.

8.Reparación de calzado

9.Talleres de prendas de vestir, sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.

10.Confección de artículos de materias textiles.

11.Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

Madera y corcho

12.Talleres de muebles de madera

13.Talleres de tapizado y decorado

14.Talleres de muebles de mimbre y junco

15.Talleres de accesorios de muebles

16.Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 de ABRIL de 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

17. Juguetería y artículos de deportes, e instrumentos de música.

18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

Papel y Artes Gráficas

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado)

20. Tipografías

21. Talleres de composición mecánica.

22. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos; ilustraciones, etc.).

23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia; estenotipia, grabados, serigrafía.

24. Talleres de encuadernación.

25. Estudios y laboratorios fotográficos.

Plásticos, cueros y caucho

26. Confección de artículos de cuero, incluso guarnicionería.

27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.

28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de los mismos.

Construcción, vidrio y cerámica

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

Metal

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería, y hojalatería.

32. Talleres de armería.

33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.

35. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.

36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

37. Talleres de relojería

38. Talleres de joyería y platería.

39. Talleres de instrumentos de música

40. Talleres de juguetes y artículos de deportes; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la G.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

SECCION 5ª. CONDICIONES DEL USO DE ALMACENAJE

Art. 121

NAVES O EDIFICIOS DE ALMACENAJE

Las naves de almacenaje tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc. que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad en las condiciones del artículo 114 de estas Ordenanzas.

No se permite el uso de almacenaje en terrenos vallados.

Art. 122

CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.

2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la Industria en medio rural.

SECCION 6ª. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

Art. 123

CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que a les correspondan y que, a continuación de las generales, se establecen.

2.- Son condiciones de carácter general:

1ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2ª.- La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

3ª.- Las oficinas tendrán dos servicios diferenciados para caballeros y señoras:

a) Hasta 100 m² de superficie construída del local, un retrete y un lavabo para cada sexo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

b) En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de aislamiento.

4ª.- La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

La superficie conjunta de los huecos será igual o superior a 1/8 de la superficie útil del local.

Se considera que un punto del local está ventilado e iluminado naturalmente cuando no dista más de 8 metros de algún hueco y no existan particiones entre ambos.

En el primer caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

5ª.- Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

SECCION 7ª. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Art. 124

BAJOS COMERCIALES. DEFINICION

Es el uso que corresponde a:

- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor
- Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza y similares.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Art. 125

CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Son condiciones de carácter general:

1ª.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

4ª.- La altura de los bajos comerciales será la que les corresponda por condiciones de edificación. Permitiéndose una entreplanta, siempre que las alturas libres resultantes sean superiores a 2,20 m. y que no supere el 40% de la superficie total del local.

5ª.- Los locales comerciales dispondrán de dos servicios sanitarios diferenciados para señoras y caballeros:
-Hasta 100 m², un retrete y un lavabo para cada sexo:
-Por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo por cada sexo.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la G.U.M.A.C.



Noimas Subsidiarias

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

7ª.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, el Ayuntamiento estime necesarios.

2.- Por razones de composición del espacio urbano y en concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

SECCION 8ª. CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Apartado 1: Condiciones específicas de las salas de reunión.

Art. 126

CLASIFICACION

Se distinguen dos clases:

1.- Locales de reunión: Cuando el uso de reunión se produzca en plantas bajas de edificios de uso característico residencial

2.- Edificios de reunión; Cuando el uso se extienda a la totalidad del edificio, o a parte de él, si los usos restantes son de carácter terciario y, en ningún caso, viviendas.

Art. 127

CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNION

1.- Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les correspondan. Asimismo darán cumplimiento a la normativa sobre Espectáculos.

2.- Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones, o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.

3.- En edificios con uso de vivienda, la implantación de actividades de salones de baile, discotecas, bingos o similares, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que generan, es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

4.- Las actividades al aire libre o terrazas podrán establecerse en áreas públicas o privadas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

Art. 128

NORMATIVA GENERAL

Cumplirán la reglamentación contenida en la normativa sobre Espectáculos, Juego, Prevención y Extinción de incendios y demás legislación vigente.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16-ABR-1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.
Normas Subsidiarias



Apartado 2: Condiciones específicas de las salas de espectáculos

Art. 129

CONDICIONES DE LAS SALAS DE ESPECTACULOS

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación al uso de Bajos Comerciales, y sus instalaciones las correspondientes a usos industriales.

Apartado 3: Condiciones específicas de otros equipamientos.

Art. 130

CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- Los usos recogidos como equipamientos y no incluidos en los conceptos de espectáculos y salas de reunión, cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que se recogen en estas Normas. Se citan como ejemplos las siguientes:

- a) USO ESCOLAR: Las condiciones de Oficina y Talleres.
- b) USO CULTURAL: Las de Oficina, Comercio y Espectáculos y las de instalaciones de industria.

Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

- c) USO ASOCIATIVO: Las mismas que el uso Cultural.

d) USO RELIGIOSO: Las de Espectáculos, por razones de seguridad.

e) USO ASISTENCIAL: Las de Vivienda Colectiva por razón de la actividad.

2.- Los locales y edificios cumplirán en todo caso las Normas Básicas de la Edificación incluyendo las recogidas en los Anexos que les sean de aplicación, así como la normativa de prevención de incendios.

Apartado 4: Condiciones del Uso deportivo

Art. 131

CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Deberán ajustarse, en las condiciones específicas de su carácter deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.

SECCION 9ª. CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Art. 132

CONDICIONES

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a las condiciones bioclimáticas del emplazamiento. En este sentido serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua. Así mismo, se evitarán en lo posible grandes

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

extensiones de jardinería, césped, etc. que, inadecuadas para el clima, exigen gran abundancia de agua de riego. En todo caso, se dará cumplimiento a la Ordenanza Municipal de Parques y Jardines.

Unicamente podrán admitirse como otros usos los de: Locales de Reunión, con superficie máxima de 25 m² en una sola planta; el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, y el Deportivo público y al aire libre. Dichos otros usos en conjunto no ocuparán mas del 40% de la superficie total del espacio libre en que se pretendan emplazar.

SECCION 10ª. REGULACION DE LOS USOS LIGADOS AL TRANSPORTE

Art. 133 USOS CONTEMPLADOS

Incluye este apartado los usos de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y gasolineras.

Apartado 1: Garajes y servicios del Automóvil

Art. 134 DEFINICION

Garaje es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

Art. 135
CONDICIONES GENERALES

1.- La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia.

2.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con paso horizontal, en el que no podrá desarrollarse alguna actividad.

3.- Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9, "Condiciones particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-91.

4.- Cumplirán, así mismo, los límites de contaminación ambiental recogidos en Usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.

5.- Los garajes de menos de 500 m², tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de mayor superficie el ancho del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros, o menores de 10 metros respectivamente.

6.- Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m², podrán tener sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica.

7.- En los garajes de 2.500 a 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

En los de superficie superior a 6.000 m²; deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas: Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16. ABR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente, Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la CUMAG Normas Subsidiarias



[Handwritten signature]

8.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 20 %, y las rampas en curva, del 16 %, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros. Las rampas deberán tener un tramo horizontal, en el acceso, de espera de 5 m. (cinco metros) de longitud.

**Art. 136
PLAZAS DE APARCAMIENTO**

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² por coche, manteniendo esta misma proporción entre superficie por vehículo y superficie por plaza, cuando se trate de garajes para vehículos industriales. Se señalarán en el pavimento los emplazamiento y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

**Art. 137
ALTURAS**

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,40 metros.

**Art. 138
ASEOS**

1.- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en proporción a su superficie y diferenciados para caballeros y señoras.

2.- En todo caso, en los garajes que no superen los 1.500 m², se instalará un retrete y un lavabo para cada sexo. Por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo, para cada sexo, por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

Art. 139
INSTALACIONES

Las instalaciones se ajustarán a la legislación vigente que le afecte.

Apartado 2: Estacionamiento.

Art. 140
DEFINICION

Estacionamiento es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

Art. 141
CLASIFICACION

Los estacionamientos podrán localizarse en:

- a) En superficies situadas perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- b) En edificio de uso exclusivo.

Art. 142
CONDICIONES

Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.

La Consejera de Política Territorial y
Urbanismo por Orden de fecha
16 de ABR. 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El secretario de Normas Subsidiarias
C.O.M.A.G.



Apartado 3. Gasolineras. Condiciones de Uso

Art. 143 DEFINICION

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburante y Combustibles Líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación, construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Art. 144 CONDICIONES

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar:

- 1.- Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso.
- 2.- Se ajustarán, en cuanto emisión de ruidos, olores, etc, a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.
- 3.- La edificación deberá ser excenta, es decir con separación mínima a linderos o muros medianeros de 5 metros.
- 4.- Parcela mínima: Superficie 500 m².
- 5.- Frente mínimo: 25 metros.
- 6.- Edificabilidad: 0,2 m²/m² y 2 plantas de altura.

En suelo Rústico: Además de lo reglamentado en los puntos 1, 2 y 3 anteriores deberán cumplir con los siguientes:

- 1.- Parcela mínima: 2.000 m².
- 2.- Edificabilidad 0,1 m²/m².
- 3.- Altura en plantas: 1 plantas y altura de cornisa 4,50 (salvo las marquesinas que previa justificación podrán ser superiores).

TITULO CUARTO

SUELO URBANO

CAPITULO 1

Art. 145 DEFINICION

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos que así se definen declarado expresamente en las Normas Subsidiarias, en virtud del artículo 10 del Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. O bien, los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Art.146 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO URBANO

Los deberes de los propietarios para la adquisición gradual de los derechos son:

- Ceder los terrenos para las dotaciones públicas
- Ceder los terrenos donde se materialice el 15% del aprovechamiento permitido por las Normas de la parcela o del 15% de la unidad de ejecución o, bien, su compensación económica.
- Costear y/o ejecutar la urbanización en los plazos previstos
- Solicitar la licencia de edificación en los plazos previstos

- Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.
- Usar la edificación.
- Conservar los edificios.
- Rehabilitar los edificios.

Art. 147

PLAZOS PREVISTOS PARA SOLICITAR LICENCIA

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el cuadro adjunto, computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

La resolución administrativa declarando el incumplimiento del plazo fijado deberá dictarse previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

En virtud del artículo 31 del citado Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.992, se establecen a continuación los citados plazos que afectan a cada sector de suelo urbano:

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR. 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19..... El Secretario de la G.U.M.A.C.



lugar	desarrollo	superficie	plazo/ meses
San Andrés	P.E.R.I.	70.000m ²	48
Puertillo	P.E.R.I.	25.000m ²	30
Bañaderos	P.E.R.I.	110.000m ²	30
Cardonal	P.E.R.I.	56.000m ²	48
Escaleritas	P.E.R.I.	20.000m ²	48
Lomo Quintanilla	Est. Det.	4.500m ²	48
Trapiche Bajo	Est. Det.	20.000m ²	48
Trapiche Alto	Est. Det.	44.000m ²	48
Cruz de Pineda	P.E.R.I.	32.000m ²	36
Llanó Blanco	P.E.R.I.	22.500m ²	48
Trasmontaña	P.E.R.I.	18.000m ²	48
Las Chorreras	P.E.R.I.	29.000m ²	48
El Carril	P.E.R.I.	12.000m ²	48
Tinocas	P.E.R.I.	14.000m ²	36
Cardones	P.E.R.I.	233.000m ²	30
La Dehesa	-----	50.000m ²	48
La Fula	P.E.R.I.	12.000m ²	48
La Montañeta	P.E.R.I.	26.000m ²	48
El Cerrillo	P.E.R.I.	35.000m ²	36
La Goleta	P.E.R.I.	100.000m ²	36
Arucas Casco/Ind.	Est. Det.	28.000m ²	36
La Frontera	Est. Det.	13.000m ²	48

La Consejera de Política Territorial y
 16 ABR. 1997 por Orden de fecha
 acordó la aprobación
 definitiva del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a de de 19
 El Secretario de la CUMAC.



Normas Subsidiarias

Arucas Casco	P.E.R.I.	323.700m ²	24
Hoya de S. Juan	P.E.R.I.	120.000m ²	30
Cerera	P.E.R.I.	70.000m ²	30
Montaña Arucas	P.E.R.I.	30.000m ²	48
Lomo Espino Alto	Unidad Ej.	10.400m ²	30
Lomo Espino Bajo	Est. Det.	7.000m ²	48
S. Fernando	Plan Parcial	104.500m ²	48
Psj. Venezuela	Est. Det.	4.000m ²	48
S. Fco. Javier (Urb.)	Plan Parcial	130.000m ²	48
Santidad Baja	P.E.R.I.	220.000m ²	30
Juan XXIII	Est. Det.	82.000m ²	30
Visvique	Est. Det.	40.000m ²	36
Virgen del Pino	P.E.R.I.	52.000m ²	36
Santa Flora	P.E.R.I.	36.000m ²	36
San Gregorio.	P.E.R.I.	6.750m ²	48
Santidad Alta	P.E.R.I.	24.000m ²	48
Los Portales	P.E.R.I.	119.500m ²	36
Fuente Laurel	-----	70.000m ²	48
Los Castillos	P.E.R.I.	50.000m ²	48
Los Peñones	P.E.R.I.	17.000m ²	48

Art. 148

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO

Los propietarios del suelo urbano adquirirán los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, conforme cumplan con los deberes contenidos en el artículo 146 de estas Ordenanzas y en el Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 149

DERECHO A URBANIZAR

En el suelo urbano, el propietario adquiere directamente el derecho a urbanizar con la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, excepto en los ámbitos remitidos a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

El ejercicio de la facultad de urbanizar, en el caso que corresponda por las circunstancias urbanísticas, requiere la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 150

DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Derecho que se adquiere una vez cumplimentados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados, y consistente en la atribución efectiva, al propietario, de los usos e intensidades susceptibles de apropiación, o su equivalente económico.

En las intervenciones asistemáticas, el titular del terreno tendrá derecho al 85 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la parcela.

En las intervenciones sistemáticas, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios de cada unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a de de 19...

El Secretario de la C.U.M.A.C.
Normas Subsidiarias



En los terrenos que están urbanizados, como debe corresponder a la mayoría de los suelos urbanos, la adquisición de este derecho es inmediata.

Art. 151 DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a edificar puede ser simultáneo al derecho a urbanizar siempre que en la solicitud de licencia para edificar exista compromiso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización; o sea, hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a la parcela objeto de edificación y que estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Con la solicitud de licencia se presentará garantía del exacto cumplimiento de dicho compromiso mediante fianza por un importe del 100 por 100 del coste de las obras de urbanización por ejecutar. La garantía podrá prestarse en metálico o en cualquiera de las formas legalmente admitidas.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 152

DERECHO A LA EDIFICACION

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

CAPITULO 2.- PLAZOS Y CONDICIONES

Art. 153

PLAZOS DE EJECUCION

A urbanizar en el suelo urbano ordenado, no urbanizado: en un periodo máximo de dos años, contados a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

A urbanizar en el suelo urbano no ordenado remitido a P.E.R.I.: el proyecto de urbanización que lo desarrolle, se presentará en el plazo de un año desde su entrada en vigor.

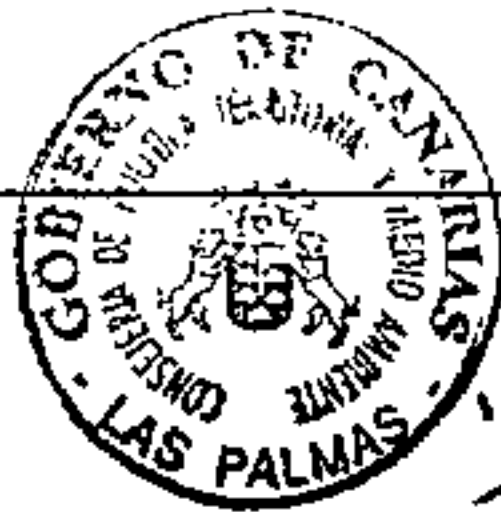
Al aprovechamiento urbanístico: se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los deberes expresados.

A edificar; la solicitud de la licencia de edificación se realizará en plazo según lo recogido en el art. 147.

El acto de otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, que fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Los plazos contemplados y definidos en los puntos anteriores para cada uno de los pasos del proceso de urbanización, pueden ser ampliados por el ayuntamiento en función de las circunstancias urbanísticas y económicas concretas a cada caso o casos.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR. 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...



El Secretario de la C.U.M.A.G.
Normas Subsidiarias

**Art. 154
EXTINCION Y/O REDUCCION DE LOS DERECHOS**

Se extingue el derecho a urbanizar si ha transcurrido el plazo fijado sin haberse realizado la urbanización y/o los deberes de cesión y equidistribución y siempre que la no ejecución del proceso sea imputable a los propietarios.

La Administración actuante procederá a sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública:

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el cuadro adjunto, computados desde la fecha de aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

Se extingue el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia para el inicio, la interrupción máxima y la terminación de las obras de edificación, así como porque la edificación no se ajuste a la normativa aplicable.

La edificación sin licencia, compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si la construcción es ilegal pero legalizable

Si la edificación materializada y amparada en licencia, fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubieren transcurridos cuatro años desde su terminación, el titular deberá abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Para declarar la extinción del derecho a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico y a edificar se incoará el correspondiente expediente por el incumplimiento urbanístico, con audiencia del interesado, con las sanciones previstas legalmente: de expropiación o venta forzosa y la reducción del aprovechamiento urbanístico en un 50% (cincuenta por ciento).

Art. 155
CONDICIONES DE SOLAR

Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano, y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento, que cumplan los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y aquellos otros requisitos de carácter complementario que determine el planeamiento en cuyo ámbito se encuentren.

Como requisitos mínimos para alcanzar la consideración de solar se establecen:

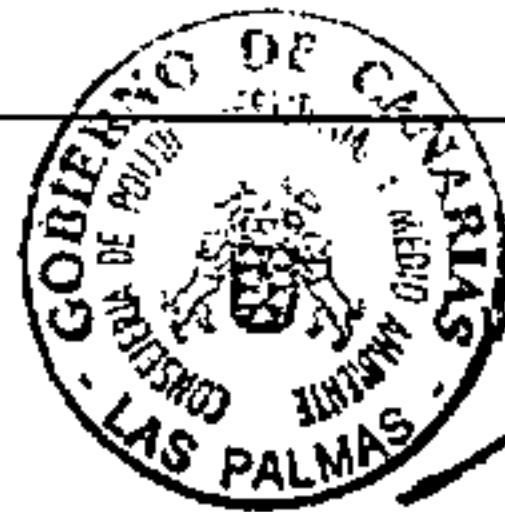
- Contar con acceso rodado, o ambientes urbanos consolidados en su defecto, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo que dé frente al solar.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Las parcelas que tengan consideración de solar, y no estén afectadas por expedientes concretos de gestión, son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997**..... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a de de 19...

El secretario de la CUMAG.



TITULO QUINTO

SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I

Art. 156.

INTRODUCCION Y DEFINICION

Los artículos de este Título regulan las actuaciones que desarrollan el Suelo Apto para Urbanizar, recogido en la documentación gráfica como Suelo Urbanizable. Dicho suelo queda definido, exclusivamente como tal, en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos a los que las Normas Subsidiarias declare adecuados, en principio, para ser urbanizados y cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en las presentes Normas.

Art. 157

USOS

El Suelo Apto para Urbanizar está constituido por sectores completos de uso diverso, tal y como queda reflejado en la cartografía o documentación gráfica y en las fichas correspondientes que se presentan como ANEXO de este artículo. Estos usos son:

- Residencial
- Industrial
- Deportivo

Art. 158
AREAS DE REPARTO

Cada sector de Suelo Apto para Urbanizar se configura como área de reparto, a desarrollar a través de Plan Parcial.

Art. 159
DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Los deberes de los propietarios para la adquisición gradual de los derechos son los previstos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y entre otros:

- Planificar los terrenos, formulando el correspondiente Plan Parcial dentro del plazo previsto.
- Ceder los terrenos para las dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos donde se materialice el 15 por 100 del aprovechamiento tipo de cada área de reparto.

Art. 160
PLAZOS PREVISTOS PARA PRESENTAR EL PLAN PARCIAL

El plazo previsto para la presentación del correspondiente Plan Parcial queda recogido en las fichas que se presentan como ANEXO al artículo 157 de la presente Normativa.

Art. 161
DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Los propietarios del suelo apto para urbanizar adquirirán los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16 ABR 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

la edificación, conforme cumplan con los deberes contenidos en el artículo 159 de estas Ordenanzas.

Art. 162
DERECHO A URBANIZAR

En el suelo apto para urbanizar, el propietario adquiere directamente el derecho a urbanizar con la entrada en vigor del correspondiente Plan Parcial.

Hacer efectivo el derecho a urbanizar requiere la entrada en vigor del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Art. 163
DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Se adquiere una vez cumplimentados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados, y consistente en la atribución efectiva, al propietario, de los usos e intensidades susceptibles de apropiación, o su equivalente económico.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios del sector, será aplicar el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Art. 164
DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a edificar puede ser: simultáneo al derecho a urbanizar siempre que en la solicitud de licencia para edificar exista compromiso a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización; o sea, hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a la parcela objeto de edificación y que estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Con la solicitud de licencia se presentará garantía del exacto cumplimiento de dicho compromiso mediante fianza por un importe del 100 por 100 del coste de las obras de urbanización por ejecutar. La garantía podrá prestarse en cualesquiera de las formas legalmente admitidas.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO 2.- PLANES PARCIALES DE ORDENACION

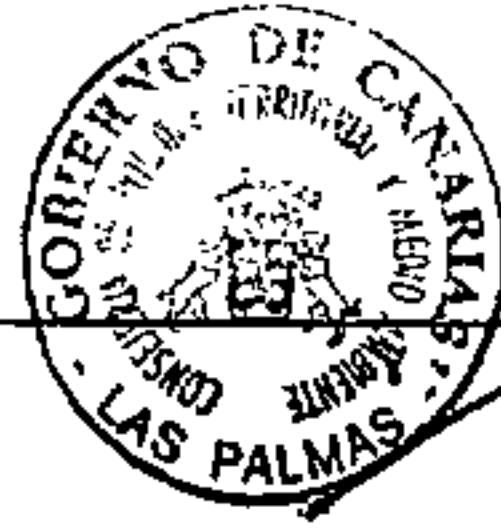
Art. 165 REGULACION

La redacción de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el Art. 83 y concordantes del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento y a las presentes Normas.

Art. 166 CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO

Específicamente, para la realización de los Planes Parciales que desarrollan el Suelo Apto para Urbanizar definido en estas Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta las condiciones de uso y aprovechamiento que se indican en los planos y que se amplían en los cuadros siguientes, uno por cada sector.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

En cada cuadro se recogen las superficies de los equipamientos, para el supuesto de que se agoten al máximo los parámetros de cada sector.

Art. 167
COMPATIBILIDAD DE USOS

En el Suelo Apto para Urbanizar con uso residencial, estarán tolerados también los usos comercial, de oficina y artesanal.

En el Suelo Apto para Urbanizar con uso industrial, se permitirá la ubicación de viviendas destinadas a personal vigilante.

En el Suelo Apto para Urbanizar de uso deportivo, se permitirá la ubicación de viviendas destinadas a personal vigilante y de mantenimiento.

Art. 168
PLAZOS

El correspondiente Plan Parcial fijará los plazos para presentar el Proyecto de Urbanización y plazos para edificar.

CAPITULO 3.- RED VIARIA

Art. 169
VIAS DE ACCESO

Son aquellas que conectan los núcleos urbanos con las carreteras de interés general o de interés insular.

Art. 170
VIAS DE PENETRACION

Son aquellas prolongaciones de las vías de acceso a través de los núcleos urbanos, conduciendo a los principales centros de atracción y a las áreas diferenciadas.

Art. 171
VIAS DE DISTRIBUCION

Son aquellas que distribuyen el tráfico en el interior de las distintas áreas diferenciadas, formando el enlace entre las vías de penetración y las de servicio.

Art. 172
VIAS DE SERVICIO

Son las que, partiendo de las vías de distribución, conducen a los edificios.

Art. 173
DIMENSIONES

Las vías de acceso, penetración y distribución tendrán las dimensiones totales que se especifican en los artículos siguientes.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El secretario de la C.U.M.A.G.
Normas Subsidiarias



**Art. 174
EN EL USO RESIDENCIAL**

- 1.- **VIAS DE ACCESO**
Ancho total..... 16 m.
Ancho mínimo de calzada..... 10 m.
Arcenes..... 3 m.
Distancia mín. entre intersecciones... 200 m.
Distancia mínima entre alineaciones de edificaciones enfrentadas..... 20 m.
- 2.- **VIAS DE PENETRACION**
Ancho total..... 14 m.
Ancho mínimo de calzada..... 7 m.
Ancho de aparcamientos.....2,50 m.
Ancho mínimo de aceras.....2,25 m.
- 3.- **VIAS DE DISTRIBUCION**
Ancho total..... 11 m.
Ancho mínimo de calzada..... 4 m.
Ancho mínimo de aparcamientos.....2,50 m.
Ancho mínimo de aceras.....2,25 m.
- 4.- **VIAS DE SERVICIO**
Ancho total..... 7 m.
Ancho mínimo de calzada..... 4 m.
Ancho mínimo de aceras.....1,50 m.
- 5.- **SENDAS PEATONALES**
Serán independientes de la red viaria rodada y enlazarán los edificios de viviendas con comercios, parques, parada de autobuses, aparcamientos, etc. El ancho mínimo será de 3 m., debiéndose prestar especial atención a la calidad estética y ambiental de los recorridos peatonales.

Art. 175
EN EL USO INDUSTRIAL Y DEPORTIVO

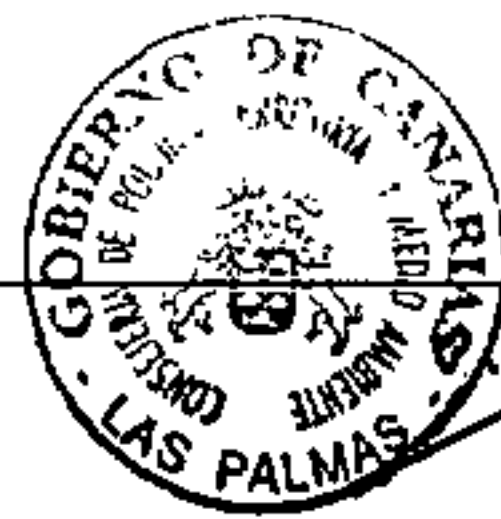
- 1.- **VIAS DE ACCESO**
Ancho total..... 18 m.
Ancho mínimo de calzada..... 12 m.
Arcenes..... 3 m.
Distancia mínima entre intersecciones. 200 m.
Distancia mínima entre alineaciones
de las edificaciones enfrentadas..... 24 m.

- 2.- **VIAS DE PENETRACION**
Ancho total..... 16 m.
Ancho mínimo de calzada..... 7 m.
Ancho mínimo de aparcamientos.....2,50 m.
Ancho mínimo de aceras..... 2 m.

- 3.- **VIAS DE DISTRIBUCION**
Ancho total..... 13 m.
Ancho mínimo de calzada..... 4 m.
Ancho mínimo de aparcamientos.....2,50 m.
Ancho mínimo de aceras..... 2 m.

- 4.- **VIAS DE SERVICIO**
Ancho total..... 7 m.
Ancho mínimo de calzada..... 4 m.
Ancho mínimo de aceras.....1,50 m.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
 El Secretario de la C.UMAG.



Normas Subsidiarias

[Handwritten signature]

- ANEXO AL ART. 157..... **SECTOR Nº 3**
- SITUACION BAÑADEROS
- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL
- USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
- SUPERFICIE 6 HA.
- DENSIDAD BRUTA MAXIMA 50 VIV/HA.
- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 300
- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 2
- PARCELA MINIMA 120 M.
- OCUPACION NETA MAXIMA 100 %
- EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 6 M3/M2
- ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.
- ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.
- ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.
- JARDINES 4.500 M2.
- AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 900 M2.
- ESCOLAR 3.600 M2.
- PARQUE DEPORTIVO 1.800 M2.
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL 300 M2.
- EQUIPAMIENTO SOCIAL 900 M2.
- PLAZO DE PRESENTACION 12 meses

ANEXO AL ART. 157.....	SECTOR Nº 4
SITUACION	TRES BARRIOS
USO CARACTERISTICO.....	DEPORTIVO
SUPERFICIE	13,5 HA.
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	60 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	8 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	18 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	13 M.
JARDINES	M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	M2.
ESCOLAR	M2.
PARQUE DEPORTIVO	M2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	M2.
PLAZO DE PRESENTACION	36 MESES

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... **SECTOR Nº 5.**

SITUACION TRAPICHE ALTO

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE : 0,8 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 60 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 50

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3

PARCELA MINIMA 120 M.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 9 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 750 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 150 M2.

ESCOLAR 500 M2.

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 100 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 36 meses

ANEXO AL ART. 157.....	SECTOR Nº 6.
SITUACION	TRAPICHE ALTO
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
SUPERFICIE	3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	65 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	200
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3
PARCELA MINIMA	120 M.
OCUPACION NETA MAXIMA	100 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	9 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	3.000 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	600 M2.
ESCOLAR	2.000 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	400 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	36 meses

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de 16 de abril de 1997 ha acordado la aprobación definitiva del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a de de 19....
 El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....**SECTOR Nº 7.**

SITUACION TRAPICHE ALTO

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO..... COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 2 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 67 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 134

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3

PARCELA MINIMA 120 M.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 9 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 2.010 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 402 M2.

ESCOLAR 1.340 M2.

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 268 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 36 meses

ANEXO AL ART. 157.....	SECTOR Nº 8.
SITUACION	TRAPICHE ALTO
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL-OFICINA-ARTESANAL
SUPERFICIE	7 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	11 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	80
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	500 M.
OCUPACION NETA MAXIMA	30 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	2 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	1.200 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	240 M2.
ESCOLAR	800 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	160 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	36 meses

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....**SECTOR Nº 9.**

SITUACION EL CARDONAL

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 3 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 40 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 120

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3

PARCELA MINIMA 120 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 9 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 1:800 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 360 M2.

ESCOLAR 1.200 M2.

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 240 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 36 meses

ANEXO AL ART. 157.....	SECTOR Nº 10.
SITUACION	CARDONES
USO CARACTERISTICO	INDUSTRIAL
USO TOLERADO	RESIDENCIAL (vigilante)
SUPERFICIE	18,65 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE PARCELAS	120
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	1.000 M2.
APROVECHAMIENTO	0,6 M2 EDIF/M2 BRUTO
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	18 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	13 M.
JARDINES	M2.
ESCOLAR	M2.
PARQUE DEPORTIVO	3.730 M2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.865 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.865 M2.
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	18.650 M2.
PLAZO DE PRESENTACION	

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... **SECTOR Nº 12.**

SITUACION CARDONES

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 2,5 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 68 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 170

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3

PARCELA MINIMA 120 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 9 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 2.550 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 510 M2.

ESCOLAR 1.700 M2.

PARQUE DEPORTIVO

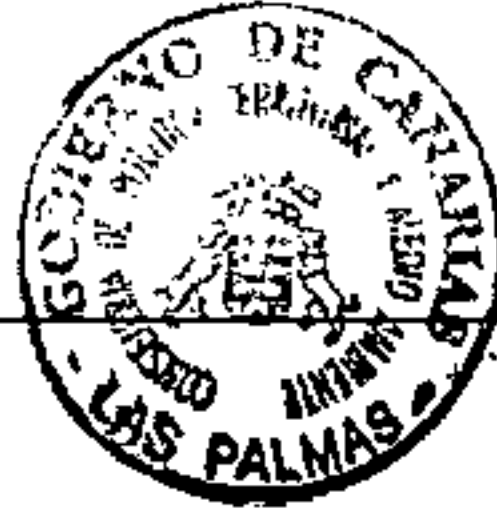
EQUIPAMIENTO COMERCIAL 340 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 36 meses

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 13.</u>
SITUACION	TRASMONTAÑA
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
SUPERFICIE	2,3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	57 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	130
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3
PARCELA MINIMA	120 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	100. %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	9 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11.M.
JARDINES	1.950 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	390 M2.
ESCOLAR	1.300 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	260 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	36 meses

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....SECTOR N° 14.---
SITUACION CARDONES
USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL
USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
SUPERFICIE 2,3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA 55 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 130
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3
PARCELA MINIMA 120 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA 100 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 9 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.
JARDINES 1.950 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 390 M2.
ESCOLAR 1.300 M2.
PARQUE DEPORTIVO
EQUIPAMIENTO COMERCIAL
..... 260 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL
PLAZO DE PRESENTACION 48 meses

ANEXO AL ART: 157.....	<u>SECTOR N° 15.</u>
SITUACION	EL CERRILLO
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL-INDUSTRIAL-ARTESANAL
SUPERFICIE	6,7 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	16 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	110
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	1
PARCELA MINIMA	500 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	30 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	1 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	1.650 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	330 M2.
ESCOLAR	1.100 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
.....	220 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	36 meses

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16-ABR-1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



[Handwritten signature]
Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... **SECTOR Nº 16.**

SITUACION..... LA GOLETA

USO CARACTERISTICO..... RESIDENCIAL

USO TOLERADO..... COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE..... 11 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA..... 55 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS..... 600

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS..... 3

PARCELA MINIMA..... 120 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA..... 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA..... 9 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO..... 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION..... 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION..... 11 M.

JARDINES..... 9.000 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS..... 3.600 M2.

ESCOLAR..... 7.200 M2.

PARQUE DEPORTIVO..... 3.620 M2.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL..... 600 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL..... 1.800 M2.

PLAZO DE PRESENTACION..... 48 meses

ANEXO AL ART. 157.....	SECTOR N° 18.
SITUACION	ARUCAS (CASCO)
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL-OFICINAS
SUPERFICIE	2,3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	30 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	70
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	130 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	40 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	1,10 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	1.050 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	210 M2.
ESCOLAR	700 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	140 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	48 meses

La Concejalía de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR 1997** acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a de de 19...
 El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....**SECTOR Nº 19.**

SITUACION EL CERRILLO

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL PUBLICO

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 5,5 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 70 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 4

PARCELA MINIMA

OCUPACION NETA MAXIMA

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

ESCOLAR

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION Parcial aprob. y P. de Urb. en ejecución

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 20.</u>
SITUACION	ARUCAS CASCO
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
SUPERFICIE	6 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	63 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	380
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	4
PARCELA MINIMA	actuación por manzanas
OCUPACION NETA MAXIMA	
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	5 700 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	1.140 M2.
ESCOLAR	3.800 M2.
PARQUE DEPORTIVO	2.280 M2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	380 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.140 M2.
PLAZO DE PRESENTACIÓN	P. Parcial aprobado

La Consejera de Política Territorial y
Urbanismo por Orden de fecha
16 ABR 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....SECTOR Nº 21.....

SITUACION LOMO ESPINO-LA DEHESA

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 2,5 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 44 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 110

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 2

PARCELA MINIMA 120 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 6 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 1.650 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 330 M2.

ESCOLAR 1.100 M2.

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 220 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 48 meses

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 22.</u>
SITUACION	JUAN XXIII
USO CARACTERISTICO	DEPORTIVO, de promoción pública
USO TOLERADO : .	RES. (vigilantes y personal de mantenimiento)
SUPERFICIE	10,50 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	
PARCELA MINIMA	
OCUPACION NETA MAXIMA	
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	18 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	13 M.
JARDINES	
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	
ESCOLAR	
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	

La Concejalera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.... El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... SECTOR Nº 23 BIS.

SITUACION HOYA DE ARIÑEZ

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 3 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 50 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 250

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3

PARCELA MINIMA 200 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 60 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 6 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 3.750 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 750 M2.

ESCOLAR 3.000 M2.

PARQUE DEPORTIVO 1.500 M2.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 250 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL 750 M2.

PLAZO DE PRESENTACION 6 meses

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 25.</u>
SITUACION	SANTIDAD
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL
SUPERFICIE	3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	45 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	140
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	120 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	100 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	6 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	2.100 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	420 M2.
ESCOLAR	1.400 M2.
PARQUE DEPORTIVO	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	280 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	
PLAZO DE PRESENTACION	48 meses

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19...
El secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157.....**SECTOR Nº 26.**

SITUACION LOS PORTALES

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL-OFICINAS-ARTESANAL

SUPERFICIE 4,5 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 24 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 110

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 2

PARCELA MINIMA 300 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 40 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 2,25 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 1.650 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 330 M2:

ESCOLAR 1.100 M2:

PARQUE DEPORTIVO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 220 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZA DE PRESENTACION Plan Parcial aprobado

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 27.</u>
SITUACION	LOS PORTALES
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL-OFICINAS-ARTESANAL
SUPERFICIE	10,3 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	29 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	300
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	300 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	40 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	2,25 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	4.500 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	900 M2.
ESCOLAR	3.600 M2.
PARQUE DEPORTIVO	1.800 M2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	300 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	900 M2.
PLAZO DE PRESENTACION	Comercial aprob. y Proy. de Urb. en ejecución

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.... El secretario de la C.U.M.A.C.



[Handwritten signature]
Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... **SECTOR Nº 28.**

SITUACION LOS PORTALES

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL-OFICINAS-ARTESANAL

SUPERFICIE 5 HA.

DENSIDAD BRUTA MAXIMA 24 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 120

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 2

PARCELA MINIMA 300 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 40 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 2,25 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 1.800 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 360 M2.

ESCOLAR 1.200 M2.

PARQUE DEPORTIVO

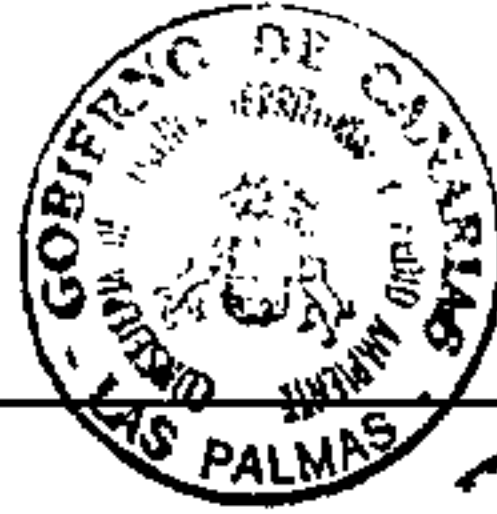
EQUIPAMIENTO COMERCIAL 240 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

PLAZO DE PRESENTACION 48 meses

ANEXO AL ART. 157.....	<u>SECTOR N° 30.</u>
SITUACION	LOS PORTALES
USO CARACTERISTICO	RESIDENCIAL
USO TOLERADO	COMERCIAL-OFICINAS-ARTESANAL
SUPERFICIE	15 HA.
DENSIDAD BRUTA MAXIMA	26 VIV/HA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	400
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	2
PARCELA MINIMA	300 M2.
OCUPACION NETA MAXIMA	40 %
EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA	2,25 M3/M2
ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO	16 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION	14 M.
ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION	11 M.
JARDINES	6.000 M2.
AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	1.200 M2.
ESCOLAR	4.800 M2.
PARQUE DEPORTIVO	2.400 M2.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	400 M2.
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.200 M2.
PLAZO DE PRESENTACION	48 meses

La Concejalera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

ANEXO AL ART. 157..... SECTOR Nº 31.

SITUACION LOS PORTALES

USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

USO TOLERADO COMERCIAL, OFICINAS Y ARTESANAL

SUPERFICIE 7,5 HA.

DENSIDAD 49 VIV/HA.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 370

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 2

PARCELA MINIMA 120 M2.

OCUPACION NETA MAXIMA 100 %

EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA 6 M3/M2

ANCHO TOTAL VIAS DE ACCESO 16 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE PENETRACION 14 M.

ANCHO TOTAL VIAS DE DISTRIBUCION 11 M.

JARDINES 5.550 M2.

AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS 1.110 M2.

ESCOLAR 4.440 M2.

PARQUE DEPORTIVO 2.220 M2.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL 370 M2.

EQUIPAMIENTO SOCIAL 1.110 M2.

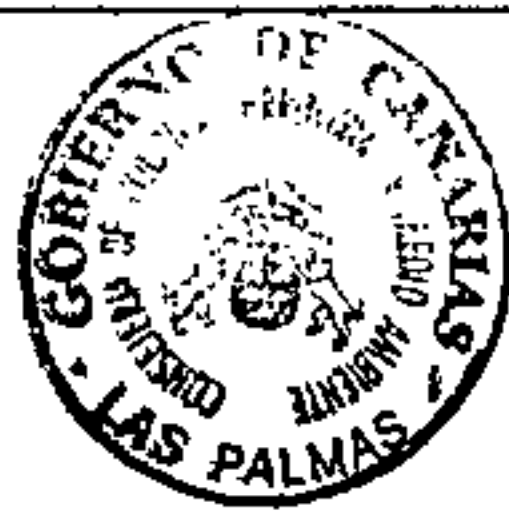
PLAZO DE PRESENTACION 24 meses

ANEXO AL ART. 157.....OTROS SECTORES.

Relación de sectores eliminados de las fichas anteriores:

- SECTOR Nº 1 DESCLASIFICADO, pasa a suelo rústico
- SECTOR Nº 2 . . . SISTEMA GRAL. DE EQUIPAM. en suelo rústico
- SECTOR Nº 9 (BIS) DESCLASIFICADO, pasa a suelo rústico
- SECTOR Nº 11 URBANO; P. P. aprob. y P. de Urb. ejecutado
- SECTOR Nº 17 DESCLASIFICADO, pasa a suelo rústico
- SECTOR Nº 24 URBANO; P. P. aprob. y P. de Urb. ejecutado
- SECTOR Nº 29. . RECLASIFICADO, fracción pasa a suelo urbano
con uso resid. y resto sist.local de equipamiento

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de Normas Subsidiarias de 19.....
El secretario de la C.U.M.A.G.



TITULO SEXTO

CAPITULO 1

SUELO RUSTICO

ART. 176 DEFINICION

Los artículos de este Título regulan las actuaciones que desarrollan el Suelo Rústico, recogido en la documentación gráfica como Suelo No Urbanizable. Dicho suelo queda definido, exclusivamente como tal, en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias.

ART. 177 CALIFICACION

De acuerdo con la Ley 5/1.987 sobre ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma, el suelo rústico se califica en Potencialmente Productivo y de Protección (litoral y forestal) recogido en la documentación gráfica como Agrícola y No Agrícola, respectivamente, lo que se encuentra recogido en planos a escala 1:5.000.

CAPITULO 2. SUELO RUSTICO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO

ART. 178 DEFINICION

El suelo rústico potencialmente productivo es aquel que sea susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista agrícola, ganadero y/o forestal.

ART. 179
CLASES

- a.- de cultivos intensivos.
- b.- de cultivos continuos.
- c.- de cultivos discontinuos.

ART. 180
DE CULTIVOS INTENSIVOS

- parcela mínima a efectos de segregación: 10.000 m².
- parcela mínima a efectos de construcción: 3.000 m².
- nº de viviendas: 1 por cada 3.000 m².
- usos: los propios para la explotación agrícola, ganadera y forestal.
- ocupación: 8% si se edifica en una sola planta.
- ocupación: 4% si se edifica en dos plantas.
- número máximo de plantas: 2.
- altura máxima: 7 m., hasta la cota mas alta del volumen útil.
- retranqueos: 3 m. a linderos, excluyendo el ancho del elemento divisor; 8 m. a partir del eje del camino o vía.
- separación de edificios dentro de la misma parcela: libre, siempre que se respeten la totalidad de los artículos de esta Normativa.
- superficie máxima de cuarto de aperos: 10 m².
- altura libre de cuarto de aperos: 2,20 m.
- superficie mínima de parcela para construcción de cuarto de aperos: 5.000 m².
- se permitirán obras de ampliación de viviendas existentes aunque no cumplan con la parcela mínima, siempre que no se aumente el número de viviendas y se respeten el resto de los parámetros.
- como trámite previo a la licencia a otorgar se requiere la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie vinculada a la actuación solicitada.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....



El Secretario de la C.U.M.A.C.
Normas Subsidiarias

ART. 181 DE CULTIVOS CONTINUOS

- parcela mínima a efectos de segregación: 10.000 m².
- parcela mínima a efectos de edificación: 10.000 m².
- nº de viviendas: 1 por cada 10.000 m².
- usos: los propios para la explotación agrícola, ganadera y forestal.
- ocupación: 3% si se edifica en una sola planta.
- ocupación: 1,5% si se edifica en dos plantas.
- número máximo de plantas: 2.
- altura máxima: 7 m., hasta la cota mas alta del volumen útil.
- retranqueos: 3 m. a linderos, excluyendo el ancho del elemento divisor; 8 m. a partir del eje del camino o vía.
- superficie máxima de cuarto de aperos: 10 m².
- altura libre de cuarto de aperos: 2,20 m.
- superficie mínima de parcela para construcción de cuarto de aperos: 5.000 m².
- se permitirán obras de ampliación de viviendas existentes aunque no cumplan con la parcela mínima, siempre que no se aumente el número de viviendas y se respeten el resto de los parámetros.
- separación de edificios dentro de la misma parcela: libre, siempre que se respeten la totalidad de los artículos de esta Normativa.
- como trámite previo a la licencia a otorgar se requiere la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie vinculada a la actuación solicitada.

ART. 182 DE CULTIVOS DISCONTINUOS

- parcela mínima a efectos de segregación: 10.000 m².
- parcela mínima a efectos de edificación: 20.000 m².
- nº de viviendas: 1 por cada 20.000 m².
- usos: los propios para la explotación agrícola, ganadera y forestal.

- ocupación: 2,50% .
- número máximo de plantas: 1.
- altura máxima: 7 m., hasta la cota mas alta del volumen útil.
- retranqueos: 3 m. a linderos, excluyendo el ancho del elemento divisor; 8 m. a partir del eje del camino o vía.
- separación de edificios dentro de la misma parcela: libre, siempre que se respeten la totalidad de los artículos de esta Normativa.
- superficie máxima de cuarto de aperos: 10 m2.
- altura libre de cuarto de aperos: 2,20 m.
- superficie mínima de parcela para construcción de cuarto de aperos: 5.000 m2.
- se permitirán obras de ampliación de viviendas existentes aunque no cumplan con la parcela mínima, siempre que no se aumente el número de viviendas y se respeten el resto de los parámetros.
- como trámite previo a la licencia a otorgar se requiere la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie vinculada a la actuación solicitada.

ART. 183 DOTACIONES

La parcela en la que se proyecte edificar deberá disponer, previamente o en ejecución de las obras, de:

- accesos
- abastecimiento de agua potable
- saneamiento
- evacuación de residuos sólidos +
- energía eléctrica, esta última cuando de las características del edificio se deduzca su indubitada necesidad.

Si se precisa ejecutar toda o parte de las obras de los citados servicios, se ejecutarán a cargo del solicitante y estarán recogidas en el proyecto de obras correspondiente.

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16-ABR-1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.C.
Normas Subsidiarias



ART. 184
CONDICIONES ESTETICAS

- Se prohíben las edificaciones características de las zonas urbanas, con paredes medianeras al descubierto.
- Los paramentos vistos de los semisótanos y muros de contención de las edificaciones se revestirán de piedra en todos los casos.
- Todas las edificaciones deberán presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabadas, y se controlará que la forma, el color y los materiales usados causen el menor impacto posible al paisaje.
- No se permiten materiales de construcción exteriores reflectantes. Los paramentos y la carpintería exteriores podrán pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

ART. 185
CONDICIONES DEL ENTORNO

En el lugar donde se proyecte edificar no deberá existir vegetación, cauces y elementos naturales que por su interés general merezcan ser protegidos. La edificación dentro de la parcela ha de ubicarse en una zona adecuada, en zonas llanas o de escasa pendiente y dejando libre la mayor superficie posible de la parcela para su aprovechamiento agrícola.

Los movimientos de tierras deberán ser proporcionados a la entidad de la obra que se proyecte, para cuya construcción se deberá acompañar, en el proyecto, los perfiles definidores de las situaciones inicial y final.

**ART. 186
DOCUMENTACION**

Los proyectos de obras de edificación de viviendas contendrán, además de la documentación oportuna según el articulado de esta Normativa, certificado del Organismo oportuno de estar en explotación agrícola (de acuerdo con las características del cultivo que le afecte según ordenanzas) en el momento de la solicitud.

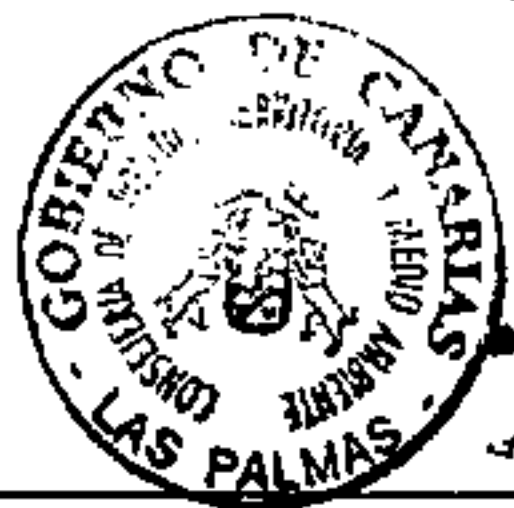
**ART. 187
VALLADOS**

- El vallado de los terrenos no superará los 2,50 metros de altura medidos en cada punto del terreno, ejecutado con mallazo transparente con tamaño mínimo de huecos de 5 x 5 cm.
- Cuando el cultivo sea de plataneras se permitirá cortavientos con bloques de hormigón vibrado, colocados de forma trampeada.
- La reconstrucción de muros deberá realizarse en las mismas condiciones de anchura, altura y materiales que los preexistentes.

**ART. 188
INVERNADEROS**

- El invernadero es una estructura temporal que deberá construirse con estructuras fácilmente desmontables y materiales traslúcidos, que cumplan con las condiciones de resistencia estructural requeridas para estas instalaciones y estéticas por el paisaje donde se sitúen.
- La altura máxima será de 7,00 m., medidos sobre la cota natural del terreno, tomada en cualquier punto del mismo.
- Se respetarán los bancales existentes en el terreno y la subdivisión funcional agrícola que corresponde a los aterrazamientos.
- Los caminos y las servidumbres de paso agrícolas no podrán ser cubiertos por estas instalaciones.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 de APR de 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

- Cuando se produzca la caducidad de la explotación temporal o la de los materiales de los invernaderos, se retirarán los mismos y se limpiará el entorno de cualquier resto.

ART. 189 **NUCLEO DE POBLACION**

Una edificación proyectada para uso de vivienda, se presume puede dar lugar a formación de núcleo de población cuando, trazando con centro en su emplazamiento un círculo de 100 m. de diámetro, queden en su interior un número de viviendas superior a cinco, incluyendo la proyectada.

Este número de viviendas puede duplicarse en suelo agrícola de cultivos intensivos.

Se entiende que los edificios no destinados a viviendas, no pueden producir núcleos de población pero sí deben respetar las limitaciones en cuanto a ocupación, altura, retranqueos, etc.

CAPITULO 3. SUELO RUSTICO DE PROTECCION

Art. 190 **DEFINICION**

El suelo rústico de protección es aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico.

ART. 191 **CLASES**

- protección especial.
- protegido.

ART. 192
ORDENANZAS

- Parcela mínima a efectos de segregación: 10.000 m².
- Se prohíbe la edificación con carácter general, exceptuados los edificios de interés científico para el área que se protege.
- Se prohíbe los movimientos de tierras que no sean indispensables para el uso y conservación del área.
- No se permitirá la implantación de nuevas explotaciones agrícolas y ganaderas. Sin embargo podrán mantenerse las que en la actualidad existan.
- Se prohíbe la extracción de áridos (grava, arena, picón).
- No se permitirá arrojar residuos sólidos.
- No se podrá arrojar residuos líquidos sin previo tratamiento de los mismos.
- No se permitirá la colocación de carteles que no sean exclusivamente alusivos al área protegida.
- Las vías que necesariamente tengan que cruzar el área protegida, deberán presentar estudio de la efectación del entorno.
- El vallado de los terrenos no superará los 2,50 metros medidos en cada punto del terreno, siendo diáfano en su totalidad.
- Las obras de ampliación que no supongan un aumento del número de viviendas y las de reforma, sólo se permitirán en el suelo protegido pero no en el de protección especial.

La Consejera de Política Territorial y
Medio Ambiente por Orden de fecha
16 ABR. 1997 acordó la aprobación
definitiva del presente expediente
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



[Handwritten signature]

TITULO SEPTIMO

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUITECTONICO

Art. 193 DEFINICION

Se entiende por patrimonio histórico arquitectónico el conjunto de los bienes materiales de obras de arquitectura e ingeniería, así como los hallazgos arqueológicos, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Se instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre dos principios básicos:

1.- La protección del patrimonio histórico arquitectónico debe conjugarse con criterios urbanísticos con suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener vivos la ciudad y el territorio; transformación que necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenidos edificados que soportan las actividades.

2.- La protección del patrimonio histórico arquitectónico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en las presentes Normas Subsidiarias y en los documentos que lo desarrollen.

Art. 194
AMBITO DE PROTECCION

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Protección, que constituye la selección razonada, en base a sus cualidades, de las arquitecturas y obras de ingeniería existentes en el término municipal de Arucas.

Art. 195
CATALOGO DE PROTECCION

Se relacionan o se representan los elementos sujetos a protección por su correspondiente ficha descriptora, conteniendo los parámetros de denominación, situación, autor, fecha o fechas de construcción, así como el estado de conservación en el cual se encuentra la edificación, y los usos existentes. En lo relativo al estado de protección, se articula en los niveles de Valoración y Actuación. El primero tiende a dar una orientación sobre su "valor" arquitectónico, y relaciona este valor de la edificación, con respecto al resto de las obras. En lo referente al nivel de Actuación, se estructura en delimitar las distintas intensidades de cambio y transformación que puede alcanzar el edificio o edificios con la intervención.

Art. 196
NIVELES DE VALORACION

Constituyen una división en cuatro categorías del conjunto de construcciones protegibles en función de su cualidad arquitectónica.

Esta división no implica nada más que una orientación del rango de la edificación, en el momento de la actuación sobre la misma, sin que se trate de una delimitación de la operación que se realice en ella.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16-ABR-1997..... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.I.M.A.G.
Normas Subsidiarias



Los niveles son los siguientes:

- a) Edificios monumentales.
- b) Edificios de Alto Valor arquitectónico.
- c) Edificios de Valor arquitectónico.
- d) Edificios de Valor de Conjunto con otros edificios.

Art. 197

NIVELES DE ACTUACION

Los niveles de actuación especifican el alcance de la operación sobre la edificación.

Los niveles son los siguientes:

- a) Obras de Restauración
- b) Obras de Conservación
- c) Obras de Consolidación

Estas tres operaciones no conllevan una transformación del objeto arquitectónico.

- d) Obras de Rehabilitación

Esta operación implica una intervención en el edificio con acciones diferentes para acoger usos futuros.

Cada edificio o conjunto de edificios tiene reseñado su nivel de actuación en su ficha correspondiente.

Art. 198

DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE RESTAURACION

Los proyectos de obras contendrán cuanta información y determinaciones sean necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones que le fuesen de aplicación; además se aportarán como anexo los siguientes documentos:

- 1.- Levantamiento a escala 1:100 de la planta o plantas del edificio, incluida la de cubiertas, y de su alzado o alzados, así como dos secciones, perpendiculares entre sí, de tal modo que quede perfectamente definida la edificación que se va a restaurar.
- 2.- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia, para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y evolución.
- 3.- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.
- 4.- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración, así como descripción y justificación de los nuevos usos, si los hubiere.
- 5.- Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- 6.- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

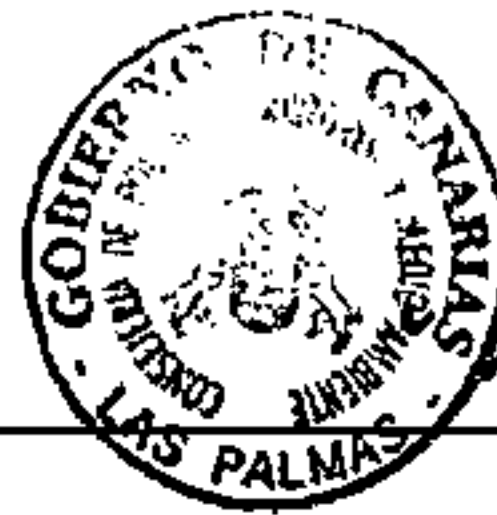
Cuando las obras de restauración no afectan a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con la totalidad del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y futuros.

Art. 199

DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE CONSERVACION

Bastará con una descripción escrita de las obras a realizar, señalando el objeto y los materiales a utilizar.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a de de 19...
El Secretario de la C.U.M.A.G.



Normas Subsidiarias

Cuando en la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como los materiales, la textura, etc, se aportarán como anexos a los documentos propios del proyecto, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, tanto de forma escrita como dibujada, y la pongan en comparación con la de partida, permitiendo valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Art. 200

DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE CONSOLIDACION

Cuando la obra de consolidación alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como los materiales, la textura, etc., se aportarán como anexos a los documentos propios del proyecto, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, tanto de forma escrita como dibujada, y como mínimo, los siguientes:

1.- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

2.- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

3.- Detalles pormenorizados de los usos actuales afectados por la obra, así como la descripción y justificación de los nuevos si los hubiere.

Art. 201

DOCUMENTACION DE LAS OBRAS DE REHABILITACION

Se aportarán como anexos a los documentos propios del proyecto, los siguientes:

1.- Levantamiento a escala 1:100 de la planta o plantas del edificio, incluida la de cubiertas, y de su alzado o alzados, así como dos secciones, perpendiculares entre sí, de tal modo que quede perfectamente definida la edificación que se va a rehabilitar.

2.- Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia, para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y evolución.

3.- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

4.- Descripción pormenorizada del estado de la edificación y del nivel de la rehabilitación (baja, media o alta), con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que se mantienen y los que se sustituyen, transforman o desaparecen.

5.- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación, así como descripción y justificación de los nuevos usos si los hubiere.

Cuando las obras de rehabilitación no afectan a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta rehabilitar y a su relación con la totalidad del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y futuros.

Art. 202 USOS

En general, los usos permitidos son los usos contemplados para la zona de ordenanzas en la cual se encuentra el o los edificios.

Específicamente los usos permitidos son:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Bajos comerciales
- Edificios comerciales
- Bajos de oficinas
- Edificios de oficinas
- Educativo
- Sanitario, sin alojamiento de enfermos.
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo
- Religioso
- Espectáculos
- Sala de Reunión
- Protección ciudadana
- Servicios urbanos

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas, más los que, estando en la lista anterior, estén prohibidos en el área de ordenanzas en la cual se encuentra el o los edificios.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16. APR. 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



[Handwritten signature]

TITULO OCTAVO

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

Aquellos conceptos no definidos en el Planeamiento de desarrollo vigente o que entre en vigor, serán regulados subsidiariamente por el articulado de estas Ordenanzas.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

Aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del Municipio y, a su vez, en el Catálogo del vigente Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del Casco, están afectados por las Ordenanzas establecidas en el citado P.E.R.I.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA

Los terrenos contenidos dentro de los límites del primitivo Plan Parcial conocido por San Francisco Javier-Lomo Grande de Arucas quedarán afectados por el art. 70 denominado: EDIFICACION EN LADERA.

DISPOSICION ADICIONAL CUARTA

Será de obligado cumplimiento las Normas contenidas en el Capítulo I "De las Normas de directa aplicación", del Título III "Normas de General aplicación en el Suelo Rústico", del Plan Insular de Ordenación Territorial aprobado por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria. Asimismo, en aquellas carencias de definición o regulación de usos y actividades en el Suelo Rústico, será de aplicación el Capítulo 2 del antes citado Plan Insular.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha 16 ABR 1997 acordó la aprobación definitiva del presente expediente. Las Palmas de G.C. a de de 19.....
El Secretario de la C.U.M.A.C.



ANEXO I

SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR AFECTADOS POR LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARUCAS

SECTOR Nº 1

La nueva clasificación de este suelo, pasando de suelo apto para urbanizar (con uso global el residencial) a Suelo Rústico potencialmente productivo de cultivos continuos, es consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 22/1.988, de 29 de julio de 1.988, de Costas, que impone restricciones de uso para los terrenos del Sector quedando dentro del ámbito de las servidumbres de tránsito y protección.

Se acompaña plano nº 2-E bis, que sustituye a plano nº 2-E, que recoge este Sector nº 1.

SECTOR Nº 2

La nueva clasificación de este suelo, pasando de suelo apto para urbanizar (con uso global el residencial) a Sistema General de Equipamiento en suelo rústico a desarrollar a través de Plan Especial, es consecuente con la entrada en vigor de la antes citada Ley de Costas que impone a gran parte del Sector las restricciones de uso establecidas en la Ley para los terrenos que queden dentro del ámbito de las servidumbres de tránsito y protección; y ello, dado que existe un indudable interés público de inclusión de equipamiento de litoral.

Se acompaña plano nº 2-E bis, que sustituye a plano nº 2-E, que también recoge este Sector nº 2.

La Consejera de Política Territorial y Medio Ambiente por Orden de fecha **16 ABR. 1997**... acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a de de 19.....

El Secretario de la C.U.M.A.C.



Normas Subsidiarias

SECTOR Nº 9 BIS

El crecimiento norte del núcleo Cardones se apoya sobre la montaña. Las dificultades de las duras pendientes hacen que no surja una organización legible del territorio como tejido urbano; no es posible hablar de la existencia de un espacio urbano, ya que tan solo puede ser descrito como un paisaje confuso en el que alternan la residencia con pequeños trozos agrícolas o naturales. Al estar muy triturada la propiedad del suelo, se ha hecho imposible la promoción privada del sector; sin embargo, la promoción pública tampoco pudo dar respuesta dada la conflictividad física del sector para desarrollarlo a través de Plan Parcial.

Por ello, dicho sector de suelo clasificado como Apto para Urbanizar pasa a Suelo Rústico con desarrollo a través de Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

Se acompañan planos nº 8-E bis y nº 12-bis, que sustituyen a planos nº 8 y nº 12, que recogen al Sector nº 9 BIS.

SECTOR Nº17

El sector afectado, denominado Hoya La Campana, está situado en el límite occidental de la ciudad de Arucas, inmediatamente conectado con el centro histórico, conformando una cuña de territorio no urbanizado al igual que la que se forma junto a la iglesia de San Juan, constituyendo ambas uno de los rasgos fundamentales de la forma urbana de Arucas consolidada históricamente. Ambos puntos plantean una relación entre asentamiento urbano y paisaje rural, siendo Arucas uno de los pocos casos presentes en el archipiélago entre las ciudades de mediana dimensión, donde puede encontrarse una directa vinculación entre el centro histórico urbano y el paisaje geográfico, con penetración en la ciudad de visuales abiertas al territorio natural o agrícola. Concretamente, en Hoya La Campana la presencia del Parque Municipal hace que se articule una importante gradación paisajística de esas visuales abiertas al territorio natural o agrícola.

El crecimiento propuesto por las Normas Subsidiarias para este sector de suelo Apto para Urbanizar supondría una grave alteración de la forma urbana de Arucas con pérdida de la relación asentamiento-paisaje en el frente occidental de la ciudad.

Por ello, dicho sector de suelo clasificado como Apto para Urbanizar pasa a Suelo Rústico potencialmente productivo de cultivos continuos.

Se acompaña plano nº 15-E bis, que sustituye a plano nº 15-E, que recoge al Sector nº 17.

SECTOR Nº 29

Con un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización redactado y tramitado según la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de Mayo de 1.956, el sector denominado La Guitarrilla no alcanzó la clasificación de Suelo Urbano al no ejecutarse la urbanización.

Con la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal el 22/02/84, el sector queda clasificado como Suelo Urbanizable con reducción de la superficie inicial a 102.405 m², y dejando fuera del sector una pequeña parte de terrenos propiedad municipal que fueron adquiridos paralelamente a la tramitación del citado Plan Parcial, para promoción municipal de viviendas.

Por la presente Revisión de las Normas se reclasifica como suelo urbano el territorio ocupado por las viviendas sociales ya existentes y la antes citada franja de terreno, así como la superficie a ocupar por el sistema local de equipamiento docente.

Así tenemos que, parte del sector nº.29 de Suelo Apto para Urbanizar pasa a Suelo Urbano y el resto a Suelo Rústico.

Se acompaña planos nº 21-E bis y nº 22-E bis, que sustituyen a planos 21-E y 22-E, que recogen este Sector nº 29.

DOCUMENTACION
GRAFICA