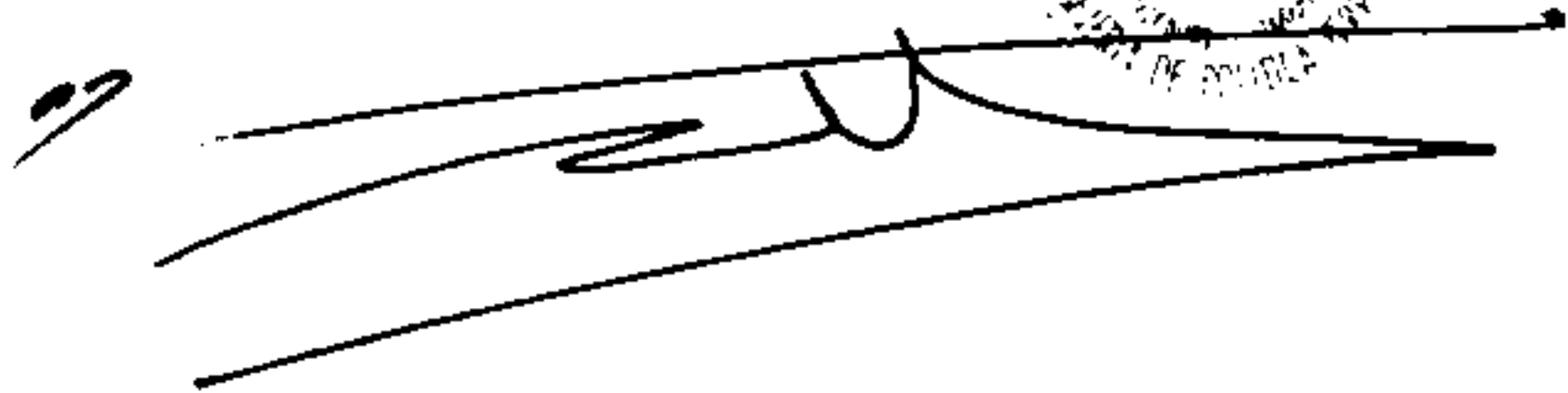


Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente  
de Canarias y el Ayuntamiento de Las Palmas de GC  
acorde a APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente  
Las Palmas de GC 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



Rafael Lixano

# Normas Urbanísticas

*Rafael Lezano*

**ANEXO I: Fichas del Precatálogo Arquitectónico Municipal de elementos Protegidos ( separarata ).**

**ANEXO II: Fichas del Catálogo de Patrimonio Etnográfico Municipal ( separata ).**

**ANEXO III: Contenido Ambiental de los SAU ( Evaluación de la adecuación ambiental) .....**

**IV NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO I. Disposiciones Generales.**

**Introducción a las Normas Urbanísticas..... 62**

**Art. 1.1 Naturaleza, ámbito y objeto. .... 62**

**Art. 1.2 Vigencia y motivos de revisión..... 62**

**Art. 1.3 Documentación..... 63**

**Art. 1.4 Modificación ..... 63**

**Art. 1.5 Procedencia de la Modificación..... 63**

**Art. 1.6 Interpretación y aplicación. .... 64**

**TÍTULO II. División del territorio y régimen del suelo.**

**Capítulo I: División básica del suelo..... 65**

**Art. 2.1.1 División del suelo según su clase. .... 65**

**Art. 2.1.2 División según su función básica. .... 65**

**Capítulo II: Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico del suelo.61**

**Art. 2.2.1 Determinación del aprovechamiento urbanístico..... 65**

**Capítulo III: Conservación y ruina de las edificaciones. .... 66**

**Art. 2.3.1 Del deber de conservación de los terrenos, construcciones y edificios..... 66**

**Art. 2.3.2 De las órdenes de ejecución..... 66**

**Art. 2.3.3 Del Estado de Ruina de las edificaciones..... 67**

**a) Del Estado de Ruina Urbanística.**

**b) De la Ruina Inminente.**

**Capítulo IV: Situaciones singulares..... 69**

**Art. 2.4.1 Desarrollo del Decreto 11/1997 de 31 de enero sobre las viviendas no amparadas por licencia. .... 69**

Comisión de Planeamiento de Territorio, Medio Ambiente y Urbanismo  
09 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

Art. 2.4.2 Régimen de las edificaciones fuera de ordenación. .... 70

**TÍTULO III. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.**

**Capítulo I: Disposiciones generales. .... 71**

Art. 3.1.1 Competencias de actuación..... 71

Art. 3.1.2 Instrumentos de actuación urbanística..... 71

**Capítulo II: Instrumentos de ordenación. .... 71**

Art. 3.2.1 Clases..... 71

Art. 3.2.2 Figuras de planeamiento..... 71

Art. 3.2.3 Figuras complementarias. .... 72

Art. 3.2.4 Planes Parciales. .... 72

Art. 3.2.5 Planes Especiales..... 76

Art. 3.2.6 Estudios de Detalle..... 76

Art. 3.2.7 Normas Especiales de Protección..... 76

Art. 3.2.8 Registro de Bienes Protegidos de Interés Natural  
y Servidumbres..... 77

**Capítulo III: Instrumentos de gestión..... 77**

Art. 3.3.1 Condiciones exigibles a toda actuación urbanística..... 77

Art. 3.3.2 Delimitación de polígonos y unidades de ejecución..... 77

Art. 3.3.3 Sistema de actuación. .... 77

Art. 3.3.4 Parcelaciones urbanísticas..... 78

**Capítulo IV: Instrumentos de ejecución..... 78**

Art. 3.4.1 Clases de proyectos..... 78

Art. 3.4.2 Condiciones de los proyectos técnicos..... 78

Art. 3.4.3 Proyectos de urbanización. .... 78

Art. 3.4.4 Proyectos de edificación..... 79

Art. 3.4.5 Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. .... 79

Art. 3.4.6 Proyectos de actividades e instalaciones..... 79

**TÍTULO IV: Condiciones Generales de los usos.**

**Capítulo I: Denominación y clasificación de los usos..... 80**

Art. 4.1.1 Definición..... 80

Comisión de Planeamiento y Ordenación Urbanística - Medio Ambiente  
 de Firgas  
 09 JUN 2001  
 01 OCT 2001  
 as Palmas de G.G.  
 El Secretario de la Comisión



*Rafael Lezano*

*Rafael Lezano*

AYUNTAMIENTO

Art. 4.1.2 Clasificación General de los usos..... 80

Art. 4.1.3 Usos característicos en Suelo Rústico..... 80

Art. 4.1.4 Usos permitidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94). .. 80

Art. 4.1.5 Usos prohibidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94)... 80

Art. 4.1.6 Usos autorizados en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94)... 81

**Capítulo II: Clasificación de los usos..... 81**

Art. 4.2.1 Usos globales..... 81

Art. 4.2.2 Clasificación pomenorizada de los usos..... 81

    a) Residencial..... 81

    b) Turístico..... 82

    c) Industrial..... 82

    d) Equipamiento y servicio..... 83

    e) Viario..... 84

    f) Espacio Libre..... 84

**Capítulo III: Agrupación de las actividades por su naturaleza..... 84**

Art. 4.3.1 Clasificación de usos..... 84

Art. 4.3.2 Aplicación de la normativa vigente de las actividades..... 84

Art. 4.3.3 Compatibilidad de uso..... 85

**Capítulo IV: Normas Generales de los usos..... 85**

Art. 4.4.1 Normas del uso residencial..... 85

Art. 4.4.2 Normas de uso turístico..... 85

Art. 4.4.3 Normas de uso industrial..... 86

Art. 4.4.4 Normas de uso libre público..... 86

Art. 4.4.5 Normas de uso de equipamiento comunitario..... 86

Art. 4.4.6 Normas de uso comercial, administrativo y oficina..... 87

Art. 4.4.7 Normas de uso del sistema viario..... 87

Art. 4.4.8 Normas de uso de la red viaria..... 88

**TÍTULO V. Régimen para el Suelo Rústico.**

**Capítulo I: Determinaciones generales..... 89**

Art. 5.1.1 Suelo Rústico. Definición..... 89

Comisión de Planeamiento de Firgas, Municipio de Firgas

09 OCT 2001

BOGOTÁ, COLOMBIA

01 OCT 2001

*Rafael Perzano*

Art. 5.1.2 Categorías del Suelo Rústico. .... 89  
Art. 5.1.3 Condiciones generales de los Usos en Suelo Rústico. .... 90  
Art. 5.1.4 Segregaciones en Suelo Rústico..... 90  
Art. 5.1.5 Unidad de explotación o de producción. .... 90  
Art. 5.1.6 Usos autorizables en Suelo Rústico. .... 91

**Capítulo II: Régimen de las distintas categorías del Suelo Rústico. .... 92**

Art. 5.2.1 Régimen del Suelo Rústico de Protección Especial. .... 92  
Art. 5.2.2 Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural. .... 92  
Art. 5.2.3 Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística. .... 93  
Art. 5.2.4 Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural. .... 99  
Art. 5.2.5 Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo. .... 99  
Art. 5.2.6 Régimen de los Asentamientos Rurales. .... 101

**Capítulo III: Condiciones particulares de los Usos y las Edificaciones en Suelo Rústico..... 102**

Art.5.3.1 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria. .... 102  
Art.5.3.2 Condiciones de las infraestructuras y de las edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios urbanos..... 107  
Art.5.3.3 Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR). .... 111  
Art.5.3.3.bis. Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR2) ..... 111  
Art.5.3.4 Condiciones particulares del Asentamiento Rural Protegido (ARp). .... 113  
Art.5.3.5 Condiciones particulares de la edificación de equipamientos, dotaciones o de interés general. .... 113  
Art. 5.3.6 Ordenanza de vallado de fincas rústicas. .... 114

**TÍTULO VI. Régimen para el suelo apto para urbanizar (S.A.U.).**

Art.6.1.1 Definición y normas generales. .... 114  
Art.6.1.2 Cesiones y cargas. .... 115  
Art.6.1.3 Conceptos y determinaciones. .... 116  
Art.6.1.4 Condiciones de control ambiental para los sectores..... 117  
Art.6.1.5. Fichas ..... 118

03 Ago 2001  
01 OCT 2001



01 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lezano*

**Art.6.1.6. Cuadro resumen de las determinaciones de los sectores de SAU .. 135**

**TÍTULO VII. Régimen para el suelo urbano.**

**Art.7.1.1 Grados de desarrollo de las Normas Urbanísticas en el Suelo**

**Urbano. .... 136**

**Art.7.1.2 Desarrollo de las determinaciones en Suelo Urbano..... 136**

**Art.7.1.3 Uso detallado, incompatibilidad. .... 136**

**Art.7.1.4 Normas para el desarrollo del suelo urbano destinado a reservas  
de equipamiento..... 136**

**Art.7.1.5 Condiciones Generales de urbanización. .... 137**

**TÍTULO VIII. Condiciones Generales de las Licencias.**

**Capítulo I: Intervención municipal del uso del suelo..... 141**

**Art.8.1.1 Licencias urbanísticas ..... 141**

**Art. 8.1.2 Licencias de obras de urbanización..... 141**

**Art. 8.1.3 Licencias de obras de edificación..... 141**

**Capítulo II: Disposiciones generales sobre licencias..... 142**

**Art. 8.2.1 Consultas e informes. .... 142**

**Art. 8.2.2 Actos sujetos a licencia. .... 142**

**Art. 8.2.3 Contenidos y alcance de la licencia. .... 144**

**Art. 8.2.4 Cumplimiento de las condiciones de licencias. .... 145**

**Art. 8.2.5 Obligaciones del titular de la licencia. .... 145**

**Art. 8.2.6 Licencia condicionada a completar la Urbanización..... 145**

**Art. 8.2.7 Caducidad de las licencias. .... 145**

**Art. 8.2.8 Expediente sancionadores en tramitación..... 145**

**Capítulo III: Alineaciones y rasantes. .... 146**

**Art. 8.3.1 Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes. .... 146**

**Art. 8.3.2 Ejecución del señalamiento de alineaciones y rasantes. .... 146**

**Art. 8.3.3 Plazo de formalización del replanteo. .... 147**

Comisión Municipal de Planeamiento - Municipio de Firgas  
H. Verónica ... 03 Ago 2001  
Autor: ...  
As. Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de Planeamiento

Rafael Lezcano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

**Capítulo IV: Documentación para solicitud de licencias según los tipos de obras.**

Art. 8.4.1 Contenido de la solicitud de licencia. .... 147

Art. 8.4.2 Documentación de la solicitud de licencia de parcelación..... 147

Art. 8.4.3 Documentación de la solicitud de licencia de urbanización..... 148

Art. 8.4.4 Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierra..... 149

Art. 8.4.5 Documentación de la solicitud de licencia de demolición..... 150

Art. 8.4.6 Documentación de la solicitud de licencia de edificación..... 151

Art. 8.4.7 Documentación de la solicitud de licencia de grúa-torre. .... 151

Art. 8.4.8 Documentación de la solicitud de cambio de uso..... 152

Art. 8.4.9 Documentación de la solicitud de licencias para actividades industriales..... 153

**Capítulo V: Obras Menores.**

Art. 8.5.1 Documentación de la solicitud de licencias de obras menores ... 153

Art. 8.5.2 Obras menores y sus tipos. .... 153

Art. 8.5.3 Obras menores de tipo A, realizadas en vía pública. .... 154

Art. 8.5.4 Obras menores de tipo B, obras auxiliares de la construcción..... 154

Art. 8.5.5 Obras menores de tipo C, obras de mejora o reparación de edificio en general..... 154

Art. 8.5.6 Obras menores de tipo D, conservación de edificios catalogados.. ..... 155

**Capítulo VI: Ejecución de las obras e instalación.**

Art. 8.6.1 Prescripciones observables en la ejecución de obras..... 155

Art. 8.6.2 Responsabilidad de los técnicos..... 156

Art. 8.6.3 Renuncia y nueva designación de técnico. .... 156

Art. 8.6.4 .Modificaciones de proyecto..... 156

Art. 8.6.5 Documentación en obras e inspección..... 157

Art. 8.6.6 Abandono o paralización de las obras..... 157

Art. 8.6.7 Conclusión de las obras. .... 158

Art. 8.6.8 Licencia de habitabilidad. .... 158

Art. 8.6.9 Devolución de depósitos y cancelación de avales..... 158

Art. 8.6.10 Vallados de solares. .... 159

Comunidad de Fincas de Firgas, Territorio Agrario de Firgas

19 de febrero de 2001 09:45:23

ACORDA: A las 10:00 horas del día 09 de febrero de 2001, en el momento de la sesión pública de la Junta de Fincas de Firgas, se aprobó el presente expediente.

Las Palmas de Gran Canaria, 01 OCT 2001

El Secretario de la Comunidad

*Rafael Lezano*

**Art. 8.6.11 Vallados de obras..... 159**  
**Art. 8.6.12 Construcciones provisionales en solares..... 160**

**TÍTULO IX. Normas sobre la Protección del Patrimonio.**

**Capítulo I: Disposiciones Generales..... 161**

**Art. 9.1.1 Patrimonio Arquitectónico Municipal..... 161**  
**Art. 9.1.2 Catálogo Arquitectónico Municipal de elementos Protegidos. .... 161**  
**Art. 9.1.3 Ámbito de la protección del Catálogo..... 161**  
**Art. 9.1.4 Tipos de intervención en elementos protegidos. .... 161**

**Capítulo II: Categorías de Protección establecidos/niveles de intervención..... 162**

**Art. 9.2.1 Grados de Protección..... 162**  
**Art. 9.2.2 Niveles de intervención..... 162**  
**Art. 9.2.3 Descalificación de un elemento protegido..... 162**  
**Art. 9.2.4 Requisitos específicos para la tramitación de licencia de obras. . 163**  
**Art. 9.2.5 Organismo responsable del control de la edificación..... 163**  
**Art. 9.2.6 Usos compatibles con la protección..... 163**

**Título X. Condiciones Generales de la Edificación.**

**Capítulo I: Condiciones de las Parcelas..... 164**

**Art. 10.1.1 Parcela..... 164**  
**Art. 10.1.2 Parcela mínima. .... 164**  
**Art. 10.1.3 Parcela residual ..... 164**  
**Art. 10.1.4 Rasante. .... 164**  
**Art. 10.1.5 Clases de rasante. .... 164**  
**Art. 10.1.6 Posición de la edificación respecto de la alineación. .... 164**  
**Art. 10.1.7 Fondo edificable. .... 165**  
**Art. 10.1.8 Frente mínimo..... 165**  
**Art. 10.1.9 Linderos. .... 165**  
**Art. 10.1.10 Retranqueos..... 165**

**Capítulo II: Condiciones de edificabilidad, forma y volumen..... 165**

**Art. 10.2.1 Edificabilidad. .... 165**  
**Art. 10.2.2 Índice de edificabilidad. .... 166**

Comunidad Municipal de Firgas, Medio Ambiente  
 03 JUN 2007  
 01 OCT 2007  
 Ayuntamiento de Firgas





*Rafael Lizcano*



Art. 10.2.3 Clases de edificabilidad..... 166  
Art. 10.2.4 Superficie edificable..... 166  
Art. 10.2.5 Superficie edificada total. .... 166  
Art. 10.2.6 Definición de superficies..... 167  
Art. 10.2.7 Altura del edificio..... 168  
Art. 10.2.8 Altura en unidades métricas..... 168  
Art. 10.2.9 Altura en nº de plantas. .... 168  
Art. 10.2.10 Altura máxima..... 168  
Art. 10.2.11 Altura de piso y altura libre..... 168  
Art. 10.2.12 Regulación de alturas en edificaciones en laderas..... 169

**Capítulo III: Condiciones de Calidad, Seguridad e Higiene de los Edificios..... 173**

Art. 10.3.1 Sótano..... 173  
Art. 10.3.2 Semisótano..... 173  
Art. 10.3.3 Patios de manzana. .... 173  
Art. 10.3.4 Patios de luces..... 174  
Art. 10.3.5 Dimensiones de los patios de luces abiertos..... 174  
Art. 10.3.6 Dimensiones de los patios cerrados..... 174  
Art. 10.3.7 Patios mancomunados..... 175  
Art. 10.3.8 Construcción en los patios..... 175  
Art. 10.3.9 Condiciones higiénicas generales. .... 176  
Art. 10.3.10 Condiciones de habitabilidad. .... 176  
Art. 10.3.11 Prevención de incendios..... 177

**Capítulo IV: Condiciones estéticas y de señalización de la edificación..... 177**

Art. 10.4.1 Condiciones estéticas de la edificación..... 177  
Art. 10.4.2 Marquesinas, pérgolas y toldos..... 177  
Art. 10.4.3 Portadas, escaparates y vitrinas. .... 178  
Art. 10.4.4 Muestras..... 178  
Art. 10.4.5 Banderines..... 179  
Art. 10.4.6 Condiciones comunes a muestras y banderines. .... 180  
Art. 10.4.7 Cerramientos de parcela..... 180  
Art. 10.4.8 Protección de arbolado..... 181  
Art. 10.4.9 Medlanerías..... 182

La Comisión de Planeamiento de Fargas, en sesión de  
de Fargas, a las 10:00 horas del día 09 ABRIL 2001  
acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1 del Reglamento de  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
III Secretario de la Comisión



*[Handwritten signature]*

*Rafael Lizano*

Art. 10.4.10 Vuelos..... 182  
Art. 10.4.11 Comisas y aleros..... 182

**TÍTULO XI. Condiciones particulares de la edificación.**

**Capítulo I: Determinaciones Generales..... 183**

Art.11.1.1 Zonas homogéneas del suelo urbano y apto para urbanizar.  
Ordenanzas y condiciones de la edificación en cada uno de ellos. .... 183

**Capítulo II: Ordenanzas para el suelo consolidado (SC)..... 184**

Art.11.2.1 Generalidades..... 184  
Art.11.2.2 Parámetros de uso. .... 184  
Art.11.2.3 Parámetros tipológicos ..... 184  
Art.11.2.4 Parámetros volumétricos..... 184  
Art.11.2.5 Parámetros compositivos..... 185

**Capítulo III: Ordenanzas para el suelo de baja densidad (BD)..... 187**

Art.11.3.1 Generalidades..... 187  
Art.11.3.2 Parámetros de uso. .... 187  
Art.11.3.3 Parámetros tipológicos..... 187  
Art.11.3.4 Parámetros volumétricos..... 188  
Art.11.3.5 Parámetros compositivos..... 190

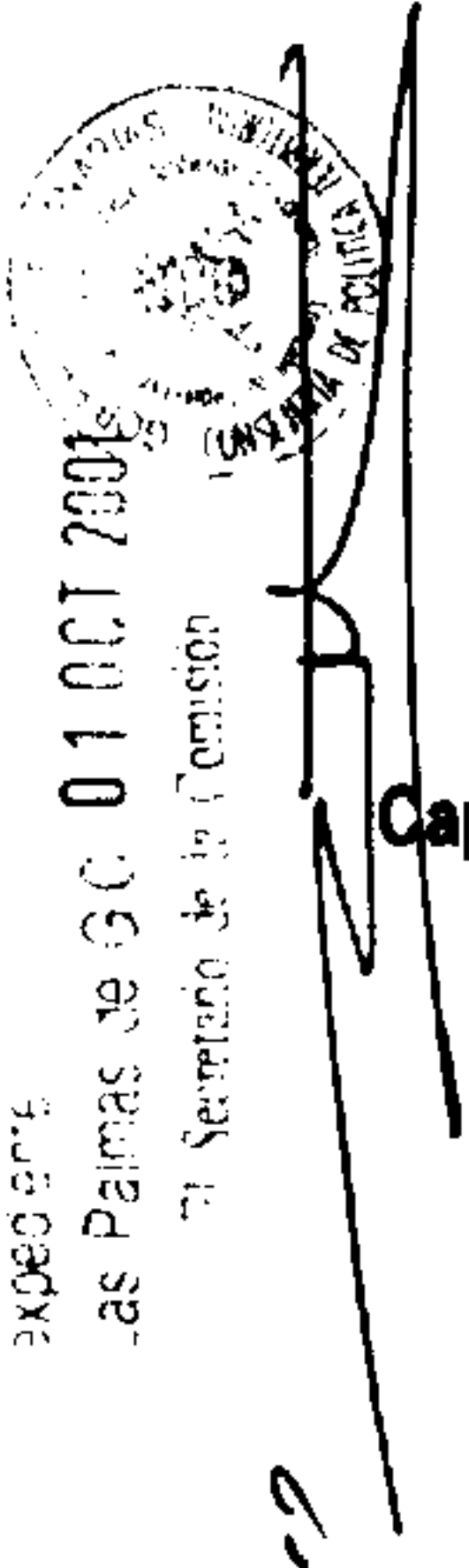
**Capítulo IV: Ordenanza provisional para el suelo urbano incluido en el casco antiguo (C.A.) a desarrollar por un P.E.P.R.I..... 191**

Art.11.4.1 Justificación de la necesidad de esta ordenanza..... 191  
Art.11.4.2 Condiciones para su aplicación. .... 191

**Capítulo V: Ordenanza para el suelo urbano de ciudad jardín extensiva. (C.J)..... 192**

Art.11.5.1 Generalidades..... 192  
Art.11.5.2 Parámetros de uso. .... 192  
Art.11.5.3 Parámetros tipológicos..... 192  
Art.11.5.4 Parámetros volumétricos..... 193  
Art.11.5.5 Parámetros compositivos..... 194

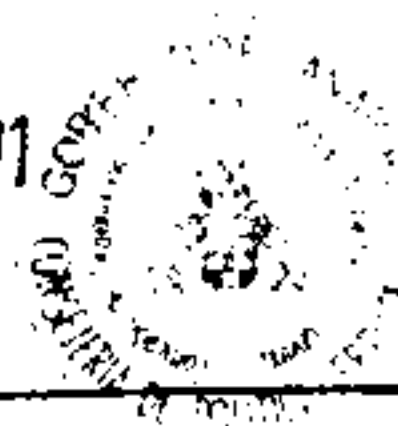
Comisión de Planeamiento del Municipio de Fargas  
de Fargas, el día 09 de Agosto de 2001  
acordó a la presente expedir el presente  
expediente  
Las Palmas de GC 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



*Rafael Leraño*

|  |            |
|--|------------|
| <b>Capítulo VI: Ordenanzas para viviendas sociales (V.S.).....</b>                     | <b>195</b> |
| <b>Art.11.6.1 Generalidades.....</b>   | <b>195</b> |
| <b>Art.11.6.2 Parámetros de uso. ....</b>  | <b>195</b> |
| <b>Art.11.6.3 Parámetros tipológicos.....</b>  | <b>195</b> |
| <b>Art.11.6.4 Parámetros volumétricos.....</b>   | <b>196</b> |
| <b>Art.11.6.5 Parámetros compositivos.....</b>   | <b>197</b> |
| <br>   |            |
| <b>Capítulo VII: Ordenanzas de las parcelas dotacionales. ....</b>                     | <b>198</b> |
| <b>Art.11.7.1 Generalidades.....</b>   | <b>198</b> |
| <b>Art.11.7.2 Compatibilidad de usos de los equipamientos. ....</b>                    | <b>198</b> |
| <b>Art.11.7.3 Sustitución de los equipamientos existentes.....</b>                     | <b>198</b> |
| <br>   |            |
| <b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....</b>   | <b>200</b> |
| <b>Primera: De las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.</b>       |            |
| <b>Segunda: Régimen Transitorio de los expedientes sancionadores y legalizaciones.</b> |            |

La Comisión de Urbanismo de fecha 09 de Abril de 2001  
de Canarias en sesión pública el día 09 ABR. 2001  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



*Rafael Lizaraso*

**IV. NORMAS URBANÍSTICAS.**

**TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Introducción a las Normas Urbanísticas.**

Estas normas urbanísticas han sido realizadas en base a la información contenida en este trabajo constituye, junto con los planos de ordenación de los terrenos clasificados en el Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico, los documentos básicos de estas Normas Subsidiarias.

Son consecuencia de un trabajo de información y constituyen la respuesta a una serie de entrevistas y reuniones mantenidas con responsables de la Corporación Municipal y con Asociaciones de Vecinos, así como con propietarios y particulares conocedores del Término Municipal.

Se ha pretendido cubrir una serie de objetivos planteados como base de trabajo y que a medida que se avanzaba en el mismo se iban ampliando con objeto de enriquecer en lo posible los resultados.

Los nuevos datos que iban apareciendo en el transcurso del trabajo introducían en ocasiones nuevos planteamientos y objetivos a cumplir. Todo ello nos lleva a una serie de conclusiones que se reflejan en la Normativa Urbanística que, para los distintos tipos de suelo, proponemos a continuación.

**Art. 1.1 Naturaleza, ámbito y objeto.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento ordenan la totalidad del término Municipal de Fargas, en el marco de la legislación Urbanística en vigor, con el siguiente objeto:

- a) Definir el modelo territorial a desarrollar mediante la estructura general del mismo y la clasificación del suelo.
- b) Ordenar detalladamente los núcleos y asentamientos rurales, y aporta las determinaciones para el desarrollo de los suelos urbanizables.
- c) Establecer las medidas de protección correspondientes para la preservación de los valores patrimoniales y naturales que sean necesarios.

**Art. 1.2 Vigencia y motivos de revisión.**

Las Normas Subsidiarias tendrán de acuerdo con el Art. 48 del T.R.L.S. (76) vigencia indefinida. No obstante deberán revisarse a los 4 años de su aprobación, durante dos cuatrienios, o antes si se sobrepasan las previsiones de población contenidas en este planeamiento.

También podrán ser modificadas, sin límite de tiempo cuando en todo o parte del Municipio se observen tendencias demográficas, edificatorias o urbanísticas en notorio desacuerdo con lo previsto en estas Normas Subsidiarias. (Art. 49.2 del T.R.L.S. 76)

También podrán revisarse cuando se trate de aplicar medidas de protección en el sector de interés Histórico-Artístico o natural.

Medio Ambiente  
 2001  
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
 as Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
 el Secretario de la Comisión

Rafael Lezano

Con motivo de la reciente entrada en vigor de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, las presentes Normas verán limitadas su vigencia puesto que la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley establece el plazo de un año a partir de su entrada en vigor para la adaptación al nuevo marco jurídico, y proceder a la redacción del Plan General correspondiente.

### Art. 1.3 Documentación.

De acuerdo con el Art. 97 del R. P. Las presentes Normas contienen la siguiente documentación:

1. Memoria Justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad y de todas y cada una de sus determinaciones con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
3. Planos de ordenación que expresan las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g), y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del art. 93 del R.P.
4. Normas urbanísticas de la ordenación que establecen la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

Además se anexan el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico Municipal y un Estudio Medio Ambiental de los Suelos Urbanizables.

### Art. 1.4 Modificación

Se entenderá por modificación de las Normas Subsidiarias alteraciones del contenido del planeamiento que, al no afectar la estructura general del territorio o la clasificación del suelo rústico, no se consideren revisión de las mismas.

No se considerarán modificaciones de las Normas.

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior de desarrollo.
- b) Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución de las Normas Subsidiarias al delimitar las unidades de actuación, siempre que no supongan afección a los Sistemas Generales o espacios libres públicos.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, que desarrollen contenidos de las Normas Subsidiarias, así como del Catálogo de

Protección o de las Instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de las Normas Subsidiarias estén o no previstas.

La Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

09 ABR. 2001

*Rafael Lezcano*

Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan y demostrar su coherencia con el mismo al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

**Art. 1.5 Procedencia de la Modificación.**

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

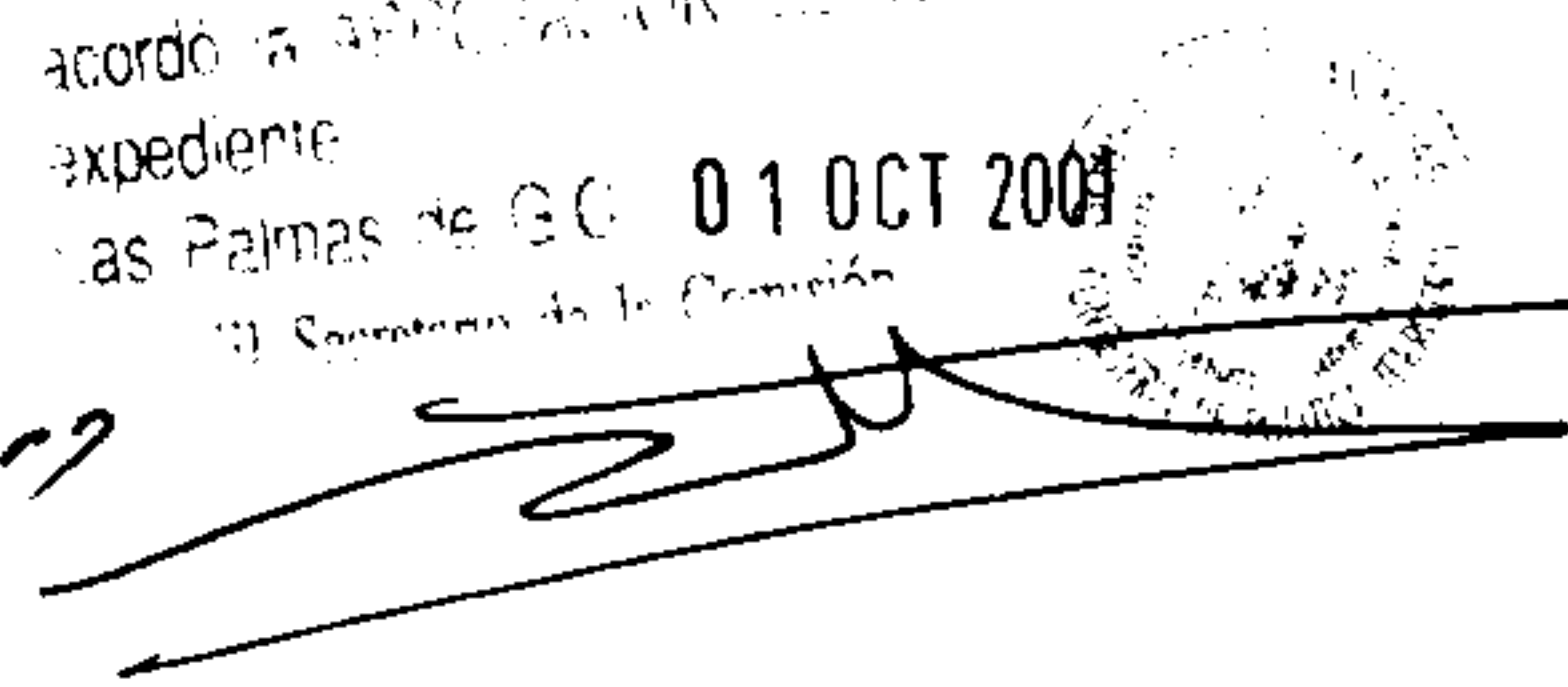
- a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.
  - b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.
3. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de las Normas Subsidiarias .

**Art. 1.6 Interpretación y aplicación.**

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley vigente.

- a) La interpretación de Las Normas Subsidiarias se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas, en el siguiente orden:
  - 1º Normas Urbanísticas.
  - 2º Planos de Ordenación Detallada E:1:2.000.
  - 3º Planos de Ordenación Estructural E:1:5.000.
  - 4º Memoria de Ordenación.
  - 5º Resto de documentos del Plan.
- b) Como criterio general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales, al cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones públicas, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y del ambiente natural y urbano, y al sostenimiento de los recursos naturales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



**TÍTULO II. DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO.**

**Capítulo 1. División básica del suelo.**

**Art. 2.1.1 División del suelo según su clase.**

- a) Según la clase del suelo, que determina el régimen de aprovechamiento y gestión, el territorio objeto de las presentes Normas Subsidiarias se divide en:
  - Suelo Rústico.
  - Suelo Apto para la Urbanización.
  - Suelo Urbano.
- b) El régimen del suelo y la edificación de cada una de las clases se recoge en las presentes Normas.

**Art. 2.1.2 División según su función básica.**

Según su función básica dentro de la estructura general orgánica del territorio, el suelo se divide en:

- a) Elementos estructurales de territorio:
  - Área de protección Natural.
  - Área de protección de barrancos y conos montañosos.
  - Red viaria estructural.
  - Equipamiento estructural.
- b) Zonas:
  - Residencial.
  - Industrial.
  - Terciario y Servicios.
  - Dotaciones.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
 DE BARRANCOAS  
 ACORDADO EN LA REUNIÓN DE COMISIÓN DE PLANEAMIENTO  
 EXPEDIENTE  
 Las Palmas de GC. 01 OCT 2001  
 el Secretario de la Comisión

09 ABR 2001  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

*[Handwritten signature]*

La asignación de usos pomenorizados es función del planeamiento que se detalla y se regula en estas Normas.

**Capítulo 2. Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo.**

**Art. 2.2.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico medio.**

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

*Rafael Lezano*

Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

- b) Las Normas Subsidiarias establecen un coeficiente que expresa el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás como coeficiente de homogeneización.
- c) El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

- d) El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

### Capítulo 3. Conservación y ruina de las edificaciones.

#### Artículo 2.3.1. Del deber de Conservación de los terrenos, construcciones y edificios

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios, de carácter público o privado, tienen el deber de mantener los mismos en óptimas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas, y en la legislación urbanística sectorial en vigor.

Los propietarios citados deberán acometer trabajos y obras necesarias para cumplir con las condiciones requeridas por la normativa reseñada, así como, con la finalidad y condiciones establecidas para su uso de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas.

#### Artículo 2.3.2. De las ordenes de ejecución

En caso de no concurrir con los requisitos establecidos en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá dictar ordenes de ejecución de obras de mejora para la adaptación de los terrenos, construcciones y edificios al entorno donde se emplacen, en consonancia con lo establecido en las presentes normas.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, el Ayuntamiento podrá dictar, así mismo, órdenes de ejecución con el siguiente contenido, siempre y cuando los terrenos, construcciones y edificios no se ajusten a lo reglado en las presente normas:

Comisión de Urbanismo del Municipio de Firgas  
de Canarias  
acuerdo a la RESOLUCIÓN NORMATIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 09 ABR. 2001  
01 OCT 2001  
68



Rafael Lezano

- a) Limpieza y vallado del inmueble, terreno, construcción y/o edificio.
- b) Retirada de publicidad comercial, así como, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas o análogos localizados en los terrenos, construcciones y edificios por no ajustarse a lo predeterminado en la citada normativa.
- c) Retirada y/o en su caso enterramiento de todo tipo de conducciones, cables, antenas o elementos análogos por contravenir las determinaciones de las presente normas o las estipuladas por su normativa sectorial.
- d) Cualquier otra medida por ser susceptible de ser considerada una contravención de las presentes normas o legislación aplicable en su caso.

El cumplimiento de las ordenes de ejecución de las obras no estará sujetas a previa licencia municipal.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, tras el plazo que expresamente establecerá la orden, dará lugar a la ejecución subsidiaria de las ordenes dictadas o en su caso la imposición de multa coercitivas determinadas por la legislación urbanística y/o administrativa aplicable al caso en el momento de su incoación.

Los gastos, daños y perjuicios que se deriven como consecuencia de la ejecución subsidiaria, podrán ser repercutidos al propietario de los terrenos, construcciones y edificios que no haya cumplido con la orden de ejecución dictada, en consonancia con la legislación aplicable.

### Artículo 2.3.3. Del estado de Ruina

#### A.- Del Estado de Ruina Urbanística

1º.- Procederá la declaración de la situación legal de **ruina urbanística** de las edificaciones, cuando en las mismas concurren alguno de los siguientes **requisitos**:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, **supere** el límite del cincuenta por ciento (50%) del coste de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie construidas o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
- b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos preceptivos de las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en la legislación urbanística en vigor, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, así

09 ASS. 2001

25 FIRMAS DE 30 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

e

Rafael Lezama

como el coste de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, **supere** el establecido en la letra a), con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2º.- Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previa iniciación de un **Expediente de Ruina Urbanística**, iniciado de oficio, previo informe emitido por los servicios municipales o a instancia de cualquier interesado por denuncia, previa comprobación de los hechos objeto de la denuncia, en el que deberá darse audiencia a los propietarios, poseedores y/o usuarios cualquiera que sea el título de la posesión, así como, a los demás titulares de derechos afectados. La iniciación del correspondiente Expediente de Ruina Urbanística, así como su tramitación hasta la resolución final, se regirá por la normativa urbanística y/o administrativa en vigor en el momento de su iniciación.

Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de ruina, toda persona natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción. Asimismo, podrá formular denuncias sobre la declaración de ruina de un inmueble cualquier persona, física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños o peligros para sí o para sus bienes o intereses legítimos.

3º.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El Ayuntamiento deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

No procederá apreciar el incumplimiento de dicho deber cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) El propietario de la edificación quedará obligado a:

- Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación, en los restantes supuestos.

En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la ejecución subsidiaria de las obras indicadas por sustitución del propietario incumplidor, de acuerdo con los artículos 96 y 98 de LRJAP.PAC.

La Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001 acordó la ADOPTACIÓN DEFINITIVA del presente

*Rafael Leraño*

**B.- De la Ruina inminente.**

1º Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública, el Ayuntamiento dispondrá de todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2º Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la **demolición** que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

3º El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

4º La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística, así como, se regirá por la normativa urbanística y/o administrativa en vigor en el momento de su adopción.

**Capítulo 4. Situaciones singulares.**

**Art. 2.4.1. Desarrollo del Decreto 11/1997 de 31 de Enero sobre las viviendas no amparadas por licencia.**

a) Al encontrarse elaborado el censo de edificaciones no amparadas por licencia del territorio Municipal de Firgas, según lo establecido por el Decreto 11/1997, las presentes Normas remiten a la redacción de un "CATÁLOGO" comprensivo de las edificaciones censadas, que con la entrada en vigor de las Normas, no se encuentren incluidas en el suelo urbano o rústico de asentamiento rural, o las que aún en estos supuestos resulten disconformes con el nuevo planeamiento.

b) Las condiciones para que una edificación censada pueda ser incluida en dicho catálogo son las siguientes:

- Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

- Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación al uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina, conforme la Ley vigente.

- Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina el planeamiento de ordenación urbanística que sea de aplicación en su entorno inmediato en el que se ubique. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 9 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

acordó a APROBACION DEFINITIVA por presente expediente  
Las Palmas de CC 01 OCT 2004  
en Secretaría de la Comisión

*[Handwritten signature]*

Rafael Lezano

c) La inclusión en el Catálogo referido, habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

No obstante, las viviendas ilegales aunque estén incluidas en el citado catálogo no se podrán legalizar hasta que el planeamiento no lo regule.

d) El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

e) El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurren los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

f) El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

#### **Art. 2.4.2. Régimen de las edificaciones fuera de ordenación.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. En el mismo caso se encuentran las industrias emplazadas en zona no adecuada.

1ª Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3ª La ampliación de la edificación en suelo rústico, fuera del Asentamiento Rural o Agrícola, sólo es posible de poseer, la misma, valor etnográfico ó arquitectónico al amparo de lo establecido en el artículo 66.8 a del TR de la LOTC 99 y LENC 94.

09 ABR 2001  
COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
EXPEDIENTE  
las Palmas de GC 01 OCT 2001  
en cumplimiento de la Comisión

*Rafael Lezano*

En estos casos será necesario acreditar lo siguiente:

- a) La existencia de la vivienda, estar habitada y al corriente del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- b) No tener expediente de Disciplina Urbanística abierto.
- c) Reunir las condiciones generales de la edificación establecidos en estas Normas.
- d) La adecuación formal de la edificación a su entorno mediante el proyecto técnico correspondiente.

### **TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

#### **Capítulo 1. Disposiciones generales.**

##### **Art. 3.1.1 Competencias de actuación.**

El desarrollo y la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Firgas, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas y de la necesaria cooperación de los organismos de la Administración Regional e Insular en el mejor logro de sus objetivos.

##### **Art. 3.1.2 Instrumentos de actuación urbanística.**

Para la realización de las Normas Subsidiarias se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

#### **Capítulo 2. Instrumentos de ordenación.**

##### **Art. 3.2.1 Clases.**

Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación se clasifican en:

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


##### **Art. 3.2.2 Figuras de planeamiento.**

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el Suelo Apto para Urbanizar en sus distintas categorías.

Comisión de Ordenación Urbanística y Medio Ambiente  
de Canarias  
acordó en la REUNIÓN DE ENTIDAD del presente  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR 2001



*[Handwritten signature]*

*Rafael Lizcano*

- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

**Art. 3.2.3 Figuras complementarias.**

Para detallar la ordenación en áreas determinadas o precisar la regulación de materias específicas en las Normas Subsidiarias o en alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante:

- a) Estudios de Detalle, como complemento de las Normas Subsidiarias, o de Planes Especiales de Reforma Interior y de Planes Parciales.
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, y 84 y siguientes de la Ley del Suelo.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.
- d) Registro de bienes catalogados de interés natural y de servidumbres.

**Art. 3.2.4 Planes Parciales. (Planeamiento de Desarrollo)**

- a) Los Planes Parciales que se redacten o modifiquen por imperativo de las presentes Normas Subsidiarias desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo apto para urbanizar, delimitados por las Normas Subsidiarias en los planos (Clasificación de Suelo y Ordenación), señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada una de ellos, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales que se redacten adoptarán como punto de partida de la ordenación, las determinaciones de zonificación contenida en las presentes Normas, estableciendo dentro de cada una de ellas las tipologías edificatorias adoptadas y la proporción y/o localización de cada una de ellas en las correspondientes parcelas, de modo que no se supere en el sector de edificabilidad bruta ni el número máximo de habitantes establecidos para cada uno de ellos en la Memoria de Ordenación.

- b) Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 13 y 14 del Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (R.C.A.I.P.) que se transcriben a continuación, además de las contenidas en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del mismo Reglamento de Planeamiento.

Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas  
de Canarias  
acuerdo a la REVISIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



Rafael Lecano

**1º) Determinaciones.**

1. Además de las exigidas por el resto de la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo contendrá las determinaciones ambientales propias de su naturaleza y finalidad, además de las necesarias para cumplir los objetivos o condiciones de carácter ambiental que, en su caso, establezca para ellos el planeamiento superior.

2. Los Planes Parciales habrán de contener la totalidad de las determinaciones de contenido ambiental que se establecen en el presente artículo. Los restantes instrumentos de desarrollo contendrán las determinaciones que se adecuen a su grado de precisión, fines que persigan y usos que asignen al suelo, de entre las siguientes:

a) Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y, en particular, las siguientes:

- Adaptación de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

- Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, situación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo rústico.

- Determinación de las características básicas de las infraestructuras previstas por el plan, con especial referencia a la depuración, reutilización y, en su caso, vertido de las aguas residuales.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.

b) Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.

c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación, con especial referencia a los siguientes aspectos:

09 ABR 2001

01 OCT 2001

Rafael Lescano

- Movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal, su depósito temporal, y los lugares de extracción y vertido de los materiales aportados o excedentes.

- Fijación de los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando la minimización de las molestias a la población existente o prevista.

d) Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable. En particular, se incluirán las necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

e) Condiciones ambientales que han de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el plan.

f) Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.

## 2º) Documentación.

1. En los documentos de que consta el instrumento de planeamiento de desarrollo, se incluirán las determinaciones relativas a las medidas de protección ambiental y conservación de la naturaleza y el patrimonio cultural, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

2. Los Planes Parciales habrán de contener la totalidad de la documentación de carácter ambiental que se establece en el presente artículo. Los restantes instrumentos de desarrollo, excluidos los Estudios de Detalle, desarrollarán aquellos contenidos que se adecuen a su grado de precisión, fines que persigan y usos que asignen al suelo.

3. La Memoria, además de lo exigido por la restante legislación urbanística, se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento, conforme a lo señalado en el apartado anterior.

b) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del plan, que incluirá un inventario territorial con el siguiente contenido:

- Características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas que puedan encontrarse dentro de los límites de actuación, destacando aquellas que puedan constituir una limitación de uso así como las que potencialmente puedan sufrir mayores alteraciones en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento. Específicamente se analizarán las características geomorfológicas, geotécnicas y topográficas del terreno, así como las características paisajísticas del lugar desde los puntos de vista más frecuentes.

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

acuerdo la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión



*Rafael Barano*

- Tipología y localización de impactos ambientales preexistentes.

c) Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado, con descripción de la problemática ambiental preexistente y caracterización y delimitación espacial tanto de las limitaciones de uso como de los elementos o áreas de valor natural o cultural que deberán ser sometidos a un régimen de protección.

d) Objetivos y criterios ambientales referidos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural en relación, en su caso, con los definidos para el sector en el planeamiento de rango superior.

e) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, comprendiendo los siguientes apartados:

- Identificación de los parámetros ambientales que podrán ser afectados y de los procesos que podrán inducirse en la aplicación de las determinaciones del plan.

- Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, estableciendo su relación de causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.

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

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

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

4. Entre los planos de información, deberán figurar los que hagan referencia a los siguientes aspectos:

a) Definición gráfica de los aspectos de la información urbanística reseñados en el apartado 3.b) del presente artículo.

b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental.

c) Definición sintética de las alternativas planteadas.

5. Los planos de ordenación del planeamiento de desarrollo, entendiéndose éste como instrumento finalista y de ordenación, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se redactarán con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea, incluyendo la documentación gráfica

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lecano*

necesaria para una mejor comprensión de las características físicas de la misma, a los efectos de una total percepción por el órgano que tenga encomendada su aprobación definitiva.

b) Incluirán planos y documentos gráficos en que se analice el impacto paisajístico de la actuación, desde los puntos de vista habituales, mediante perspectivas u otros medios de representación, de la situación actual y la prevista, y su contraste con el medio rural o el tejido urbano adyacente.

6. Las Ordenanzas reflejarán, además del contenido exigido en la legislación urbanística, las determinaciones establecidas en el artículo 13 del R.C.A.I.P. que tuvieran un carácter normativo.

7. El Plan de Etapas incorporará el programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control.

8. El Estudio económico-financiero incluirá la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

#### **Art. 3.2.5 Planes Especiales.**

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, desde un punto de vista sectorial y podrán tener como finalidad:

- a) El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los elementos estructurales no lucrativos
- b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales y, en especial, la conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje o de las vías de comunicación, del medio rural o agrícola de espacios naturales, etc.

#### **Art. 3.2.6 Estudios de Detalle.**

En la aplicación de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, de los Planes Especiales de Reforma Interior o de los Planes Parciales podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer las alineaciones y rasantes o reajustar las señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificaciones asignadas a los Planes.
- b) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, el viario interior de carácter privado.

La Comisión de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Urbanismo de Canarias, en su reunión celebrada el día 09 ABR. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

*Rafael Lercano*

**Art. 3.2.7 Normas Especiales de Protección.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las Normas Subsidiarias en materia de conservación y mejora de los elementos o espacios generales no requiera la redacción de Planes Especiales, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles.

**Art. 3.2.8 Registro de bienes protegidos de interés o servidumbres.**

- a) Con fines de control para la redacción y ejecución de planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos urbanos o naturales del territorio que se encuentren sometidos a algún régimen de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.
- b) El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

**Capítulo 3. Instrumentos de gestión.**

**Art. 3.3.1 Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas, exigirán con arreglo a lo previsto por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, de no encontrarse fijado en estas Normas.

**Art. 3.3.2 Delimitación de polígonos y unidades de actuación.**

- a) La determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 114 a 118 del TRLS76 y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando no estuvieren contenidas expresamente en estas Normas.
- b) El sistema de gestión que se establece para las Unidades de Actuación en suelo urbano es el de Cooperación, pudiéndose sustituir por el Compensación, cuando los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de aquella, presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, así como el Aval por el 25% de los gastos de urbanización y gestión, en cuantía que la Administración Municipal determine.

**Art. 3.3.3 Sistemas de actuación.**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo preferentemente por el sistema de actuación de compensación previsto por los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión y, salvo en las unidades de actuación en suelo urbano que serán por cooperación para garantizar su viabilidad.

La Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas, en sesión celebrada el día 09 de Abril de 2001, acordó la aprobación definitiva del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*Rafael Beano*

**Art. 3.3.4 Parcelaciones Urbanísticas.**

- a) Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

**Capítulo 4. Instrumentos de Ejecución.**

**Art. 3.4.1 Clases de proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos que podrán ser:

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

**Art. 3.4.2 Condiciones generales de los proyectos técnicos.**

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones.

**Art. 3.4.3 Proyectos de urbanización.**

- a) Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las presentes Normas Subsidiarias, los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales.
- b) A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  - 1) Excavaciones y movimientos de tierras.
  - 2) Pavimentación de viario.
  - 3) Red de riego e hidrantes.
  - 4) Redes de evacuación y reciclaje de aguas pluviales y residuales y planta depuradora de éstas.
  - 5) Red de distribución de agua.
  - 6) Red de distribución de energía eléctrica.
  - 7) Canalizaciones de telecomunicación.
  - 8) Galerías de servicios.
  - 9) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - 10) Alumbrado público.
  - 11) Señalización.

La Comisión de Ganadería y Caza del Ayuntamiento de Fargas acordó la aprobación definitiva del expediente de las Palmas de GC 01 OCT 2001

*Rafael Lázcano*

- c) Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

1º Plano a escala 1/1,000 que refleje los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos de interés social y las previstas para edificación privada.

2º Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

#### **Art. 3.4.4 Proyectos de edificación.**

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación podrán referirse a:

- a) Obras en los edificios (de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración).
- b) Obras de demolición (total o parcial).
- c) Obras de nueva edificación (de reconstrucción, sustitución, nueva planta o ampliación).

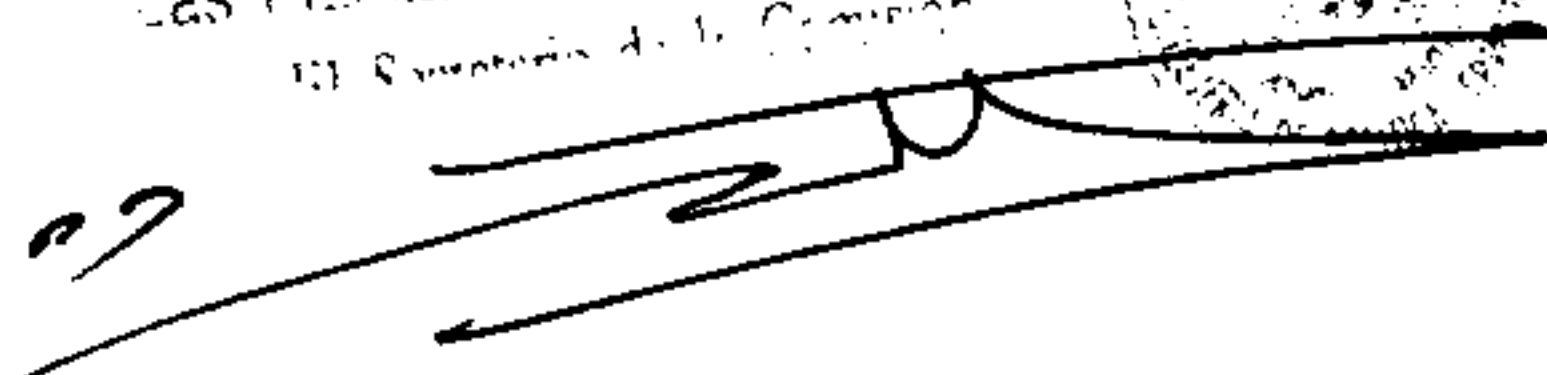
#### **Art. 3.4.5 Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.**

Se entienden como tales aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, y podrán ser: obras civiles singulares, actuaciones estables o actuaciones provisionales.

#### **Art. 3.4.6 Proyectos de actividades y de instalaciones.**

Se entienden como tales los que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

La Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Fingás, en su sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



*Rafael Lezano*

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

### Capítulo I: Denominación y clasificación de los usos.

#### Art. 4.1.1. Definición.

Se definen como usos las distintas actividades que se desarrollan en un territorio. Se podrán clasificar en función de las diversas perspectivas con los que puedan ser abordados según el destino urbanístico que les afecte.

#### Art. 4.1.2. Clasificación General de los usos.

Con carácter general y según su incidencia en la caracterización de un edificio:

- Se considera **uso principal** aquel que el planeamiento asigna especialmente para cada ámbito de suelo.
- Se considera **usos complementarios**, aquellos que pueden coexistir con el principal de cada zona.
- Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.
- Se consideran **usos prohibidos** los contradictorios con la ordenación.

#### Art. 4.1.3. Usos característicos en Suelo Rústico.

Se definen como usos característicos del Suelo Rústico y sus categorías, aquellos que definan la adecuada utilización de los recursos naturales y culturales, sin que en ningún caso interfieran negativamente en la capacidad de carga de las distintas zonas.

#### Art. 4.1.4. Usos permitidos en Espacio Natural Protegido. ( LENAC 12/94 )

Con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de impacto ecológico, y otras normas sectoriales, se consideran usos o actividades permitidas aquellas que sean compatibles con la finalidad de protección de cada espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables que se contemplen en el instrumento de planeamiento correspondiente a cada espacio.

#### Art. 4.1.5. Usos prohibidos en Espacios Naturales Protegidos. ( LENAC 12/94 )

Son usos o actividades "prohibidos" todos aquellos que son incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

- a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza o pesca, excepto para estudios científico debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus

09 ABR 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

- despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.
  - f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de sus recursos.
  - g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico dentro del ámbito de protección.
  - h) La alteración o destrucción de las señales de los Espacios Naturales Protegidos.
  - i) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
  - j) La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
  - k) La utilización de vehículos todoterreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del espacio natural, fuera de los lugares autorizados.
  - l) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.
  - m) Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planeamiento y demás normas de aplicación.
  - n) Cualquier otro incompatible con los fines de la declaración de protección, de acuerdo con lo previsto en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o en el correspondiente instrumento de planeamiento.

#### **Art. 4.1.6 Usos autorizables.**

Son usos " autorizables " en Espacios Naturales Protegidos, los sometidos por la Ley 12/1.994, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas, a autorización, licencia o concesión administrativa.

### **Capítulo 2. Clasificación de los usos.**

#### **Art. 4.2.1. Usos globales.**

Son aquellos de carácter genérico que caracterizan cada ámbito de manera predominante y son:

- a) Patrimonio.
- b) Residencial.
- c) Dotacional.
- d) Terciario.
- e) Infraestructuras.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN PRELIMINARIA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

#### **Art. 4.2.2. Clasificación pormenorizada de los usos:**

Según la descripción de actividades y el marco físico edificatorio en el que se desarrollan, los usos globales o principales se pormenorizan según su intensidad, tamaño ó tipología de la siguiente manera:

- a) **Residencial.** Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter colectivo o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.

*Rafael Lezcano*

**b) Turístico.** Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal.

Se diferencian las siguientes categorías:

- 1º *Pensión:* es aquel establecimiento hotelero que se explota en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro del grupo hotelero. Incluyendo los hostales según la Disposición Transitoria 3º del Decreto 149/1986 de 9 de Octubre de Ordenación de establecimientos hoteleros en la Comunidad Autónoma.
- 2º *Balneario:* Edificio con baños medicinales que a su vez se destina a servicios de hospedaje en cualquiera de sus modalidades en el municipio.
- 3º *Casa rural/Hotel rural:* Según la definición y determinaciones del Decreto 18/1998 del alojamiento del Turismo Rural y el artículo 67,5 de la Ley 9/99.

**c) Industrial.** Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se distinguen las siguientes categorías:

1º.- *Industrias ligeras o pequeñas/almacén pequeño.*

Es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 150 m<sup>2</sup>C hasta 300 m<sup>2</sup> C, ni su potencia máxima supere de 5 c.v., y permiten el acceso de vehículos de peso total, incluido carga, inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo 10 metros, contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosas, no pudiendo existir más de una por parcela mínima.

2º.- *Industrias artesanales.*

Son las que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, compatibles con el uso residencial.

3º.- *Taller de automoción.*

Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales.

4.- *Taller de reparación.*

Cuando la función principal de la actividad se la reparación o mantenimiento de ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico.

09 ABR 2001

01 OCT 2001



*Rafael Bravo*

**5º.- Taller doméstico.**

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

**d) Equipamiento y Servicios.**

**d.1) Administrativo y de oficinas.** Corresponde a las actividades administrativas financieras, profesionales o similares de carácter público o privado. Según su forma de desarrollo, se clasifican en las siguientes categorías:

**1º) Edificio Administrativo.**

Edificio administrativo en más del 60% de su superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre rasante.

**2º) Oficinas.**

Locales de oficinas en planta baja, o en planta alta con entrada independiente.

**3º) Despacho Doméstico.**

Es aquel que puede realizarse en alguna de las dependencias de la vivienda.

**d.2.) Comercial.** Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Se clasifican según su forma de desarrollo en las siguientes categorías:

**1ª Edificios comerciales** en más del 60% de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante.

**2ª Locales comerciales** sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

**3ª Locales comerciales en pasajes** o galerías comerciales y en mercados.

**d.3) Almacén.** Corresponde a los locales destinados en exclusiva a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

**d.4) Garaje.** Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

**d.5) Docente.** Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

**d.6) Socio-cultural.** Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

**d.7) Espectáculos y recreativos.** Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.

Comisión de Planeamiento del Municipio de Fargas  
acordó la ADOPTACIÓN NORMATIVA del presente expediente  
las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
09 ABR. 2001  
Secretaría de la Comisión 83

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lizcano*



**d.8) Deportivo.** Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

**d.9) Religioso.** Corresponde a los edificios o locales destinados al culto.

**d.10) Sanitario y asistencial.** Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.

**d.11) Especial.** Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados) de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otros tales como estaciones de servicio-gasolineras, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.

**e) Red viaria.** Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose estos en:

**e.1)** Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.

**e.2)** Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

**f) Espacios Libres.** Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

**Capítulo 3: Clasificación de las actividades por su naturaleza.**

**Art. 4.3.1. Clasificación de usos:**

Por su naturaleza, las distintas actividades se agrupan de la forma siguiente:

a) Actividades consideradas inocuas, no reguladas por el Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos graves para personas.

b) Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las clasificadas como insalubres, nocivas, molestas y peligrosas, atendiéndose a lo que este dispone en cuanto a su ubicación.

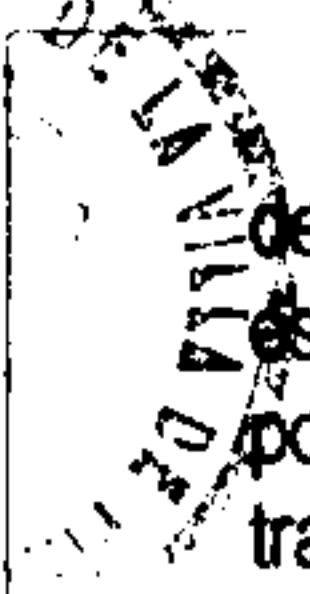
**Art. 4.3.2. Aplicación de la normativa vigente de las actividades clasificadas**

Será de aplicación en todo lo no dispuesto en las presentes Normas, la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico del Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas (B.O.C nº 6, de 14 de enero), así como su desarrollo reglamentario, y de carácter subsidiario, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. ( B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezcano*



de 1961), y las instrucciones y circulares que desarrollan a esta última, sin perjuicio de lo estipulado en la Ley 11/1990, de 13 de Julio, de Prevención de Impacto Ecológico, así como por la normativa que le sirve de cobertura, cuando las actividades sean susceptibles de transformar el medio natural, o producir un deterioro en el entorno.

**Art. 4.3.3. Compatibilidad de uso.**

Se establecen los usos susceptibles de aplicar a cada zona, en función de las ordenanzas que le sean de aplicación, tanto en suelo urbano como en el apto para urbanizar. El régimen de los usos permitidos en Suelo Rústico se desarrolla en el título V de la presente normativa.

**Capítulo 4. Normas Generales de los usos**

**Art. 4.4.1. Normas del uso residencial.**

Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán como mínimo las determinadas en el Decreto 47/1,991 de 25 de Marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz de estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista sólo un local de aseo, no se accederá directamente desde el dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables de modo que no se les utilice como paso a otras dependientes de la vivienda.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión directa a través de alguna de sus fachadas; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 15 m.

Se admite el uso residencial en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establezcan para el Suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones establecidas por estas Normas.

Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

**Art. 4.4.2. Normas de uso turístico.**

En el uso turístico regirán las Normas sectoriales existentes sobre la materia y en especial la Ley 7/1995, de 6 de Abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y al Decreto 149/1986, de 9 de Octubre y Ley 5/1999 de 15 de Marzo de modificación de la Ley 7/1995 (BOC nº36 de 24 de Marzo), de ordenación de establecimientos hoteleros y cualesquiera

09 ABR 2001  
01 OCT 2001  
Ayuntamiento de Firgas

Rafael Lezano

otras que las sustituyan o las complementen, en especial a la Ley 18/1998 de 5 de Marzo del Turismo Rural y art. 67.5 de la L.O.T.C. 9/99.

Se admite el uso turístico en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establecen para el suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

**Art. 4.4.3. Normas de uso industrial.**

Los locales de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados en el Reglamento de Actividades Molestas y la legislación vigente en la materia.

**Art. 4.4.4. Normas de uso libre público.**

a) Incluye los usos definidos en el Art. 4.2.2. apartado f, como lugares propios para el ocio y recreo; así como las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación. Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecuen al desarrollo de las actividades previstas.

b) Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas incluida la edificación de servicio. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie construida inferior a 20 m<sup>2</sup>.

c) Los distintos espacios calificados en estas Normas como uso libre público, se ordenarán según lo especificado en este artículo, y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana; en todo caso sin desvirtuar su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

**Art. 4.4.5. Normas de uso del equipamiento comunitario.**

Incluye los usos públicos definidos en el art. 4.2.2. apartados d 1, d 5, d 6, d 7, d 8, d 9, d 10, y d 11 de la presente normativa, constituyendo centros al servicio de toda la población.

Aquellos suelos obtenidos por el Ayuntamiento como fruto de la cesión obligatoria de las reservas dotacionales que obliga la aplicación del art. 10 del anexo del R. de P. o las fijadas en los planeamientos remitidos en suelos urbanos, podrán modificar su asignación concreta de uso mediante la modificación del planeamiento, a fin de garantizar el mantenimiento de las dotaciones previstas en el planeamiento original, con la excepción de las zonas verdes.

Por otro lado, los suelos municipales integrantes del patrimonio público de suelo, provenientes de la participación municipal en el reparto de los aprovechamientos urbanísticos podrán destinarse a cualquiera de los usos contemplados en el art. 76 de la L.O.T.C. 9/99.

09 AGR. 2001

01 OCT 2001

El Secretario de la Corporación Municipal de Firgas

ACORDADO

*Rafael Lezano*

Estas dotaciones deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.

**Art. 4.4.6. Normas de uso comercial, administrativo y de oficinas.**

- a) Las actividades comprendidas en este artículo son las definidas en el art. 4.2.2, apartado d<sub>1</sub> y d<sub>2</sub>.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el articulado de la normativa citada. Las consideraciones en estos usos son compatibles con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas en planta baja, sótanos y semisótanos; en general, podrán desarrollarse según todas las categorías definidas.

- b) Los comerciales que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15% de la planta de sótano.

Los comerciales que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública. En ambos casos, la altura libre será superior a 3 m.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de esta; si la comunicación es sólo mediante escalera, esta tendrá un ancho superior a 1.50 m.

- c) En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al 50% de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2.20 m.

- d) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de vivienda, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, con puerta de salida de material incombustible e inalterable al fuego. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comerciales de carácter familiar.

- e) Todo local comercial y de oficinas deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada y dimensión en planta no menor a 0.80 m. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.

- f) Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría del uso comercial se dispondrá de los correspondientes cuartos de aseo.

- g) Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad permitida por la administración competente en la materia.

**Art. 4.4.7. Normas de uso del sistema viario.**

1. El sistema viario comprende los usos definidos en el Art. 4.2.2. apartado e) y en él se incluye:

U 9 ABR. 2001

01 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten text]*

*Rafael Lezcano*

- El sistema general de comunicaciones se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de aplicación a todas las carreteras de Canarias entendidas éstas como las vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles así como las disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderá a lo establecido por estas Normas; en virtud de lo especificado en el art. 8 de la Ley 9/1991, de carreteras de Canarias.

- Y el sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Especiales.

2. Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en las presentes Normas, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

- Los nuevos accesos previstos tendrán la visibilidad exigida por las Normas vigentes, serán canalizadas y desarrolladas por técnicos competentes ajustándose igualmente a las Normativa en vigor.

En concreto, el acceso a las viviendas sociales, zona deportiva y escolar a crear en el Casco de Firgas, deberá ser una intersección canalizada, con glorieta giratoria o con carril central de espera para los giros a la izquierda proyectada por técnico competente y ajustada a la Normativa técnica en vigor.

3. Los SAU sólo tendrán un acceso a la red viaria general, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competentes. Las parcelas colindantes con la carretera no tendrán acceso directos a las mismas sino a través de las calles que desarrollen el SAU.

#### **Art. 4.4.8 Normas de uso de la red viaria**

Toda edificación residencial dispondrá de una dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda al interior de la parcela. En las zonas de ordenanza de suelo consolidado (S.C.), podrá eximirse de tal obligación si se justifica razonadamente en el proyecto la imposibilidad material o económica de incorporar la dotación a la parcela y garantizando que existe posibilidad de aparcamiento en la calle de acceso.

Las edificaciones relativas a otros usos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

La Comisión de Planeamiento del Ayuntamiento de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

Rafael Lezano

- a) La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2.20 por 4.50 m. El número de vehículos en el interior de GARAJES no podrá acceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> útiles por plaza.

La altura libre de GARAJES no podrá ser menor de 2.20 m.

- b) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases; cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.
- c) Las condiciones de los materiales, de evacuación y señalización, y de las instalaciones, se ajustarán a lo especificado en la Norma Básica de Protección Contra Incendios.

## TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

### Capítulo 1. Determinaciones Generales.

#### Art. 5.1.1 Suelo rústico. Definición.

Es aquel "que bien 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". (art. 3.2 Ley 5/1987 de Ordenación del Suelo Rústico de Canarias).

#### Art. 5.1.2 Categorías del Suelo Rústico.

De acuerdo con la Ley se establecen las siguientes categorías de suelo rústico en estas Normas Subsidiarias:

- Suelo Rústico de Protección:
  - Especial
  - Natural
  - Paisajística
  - Cultural
  
- Suelo Rústico Potencialmente Productivo:
  - De zona baja
  - De medianías
  
- Asentamiento Rural:
  - Asentamiento Rural
  - Asentamiento Rural en Espacio Natural

La Comisión de Ordenación del Medio Ambiente de Canarias acordó la ANULACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR. 2001



*Rafael Lezano*

**Art. 5.1.3 Condiciones Generales de los Usos en Suelo Rústico.**

Con carácter general se consideran usos adecuados a la utilización de los recursos naturales de los suelos rústicos los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas y la caza.
- b) La producción y repoblación forestal.
- c) La defensa, mantenimiento y mejora del medio natural y sus especies, que implica su conservación.
- d) Excepcionalmente, el residencial exclusivamente en la categoría de asentamientos rurales y en edificación rehabilitadas con valor arquitectónico o etnográfico ( art. 68.8 a de la Ley 9/99)
- e) Dotacionales o de interés general.

**Art. 5.1.4 Segregaciones en Suelo Rústico.**

- a) Las intervenciones de segregación, división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico están condicionadas al cumplimiento de las dimensiones mínimas de parcelas, según la categoría y el uso de que se trate, siendo de aplicación lo establecido por la legislación urbanística y sectorial aplicable en razón de la materia, además de las determinaciones contenidas al respecto en estas Normas.
- b) Se consideran indivisibles los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - 1. Los que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las condiciones mínimas exigibles.
  - 2. Los de dimensiones inferiores al menos al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes formado una superficie superior a la mínima.
  - 3. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie y esté materializada toda la correspondiente a dicha superficie.
  - 4. Los vinculados o afectados a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos, cuando la superficie que quedaría determinada como resto no permitiera dichas edificaciones o construcciones.

**Art. 5.1.5 Unidad de explotación o de producción.**

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o

09 ABR. 2001

01 OCT. 2004

AS  
Municipio de Firgas



*Rafael Lezcano*

instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

### Artículo 5.1.6. Usos autorizables en Suelo Rústico

Con carácter general, son usos permitidos en el Suelo Rústico sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, y previo cumplimiento de la normativa existente y la que las propias Normas establezca al respecto, los que se relacionan a continuación:

- a) Agrícola: comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para la explotación, en proporción con su extensión, y características, quedando vinculadas a tal explotación.
- b) Ganadero: comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para la explotación, en proporción con su extensión, y características, quedando vinculadas a tal explotación.
- c) Forestal: comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para la explotación, en proporción con su extensión, y características, quedando vinculadas a tal explotación.
- d) Extractivo: comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensable para la investigación y obtención de recursos hidrológicos.
- e) De infraestructuras: comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras, y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.

Todos aquellos usos que de manera accesoria o complementaria sean necesarios de acuerdo con las respectivas legislaciones sectoriales de aplicación, se entienden asimismo autorizables.

De manera excepcional podrán permitirse usos residenciales, turísticos, equipamientos y servicios que se integren en actuaciones de interés general.

f) Residencial: comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, situados en terrenos calificados como Asentamiento Rural, o Asentamiento Agrícola, así como la rehabilitación de edificaciones valor arquitectónico o etnográfico ( art. 66.8 a de la Ley 9/99).

g) Turístico: la rehabilitación para el turismo rural de edificaciones antiguas con valor etnográfico o arquitectónico.

h) Equipamientos y Servicios: comprenderán aquellas instalaciones o edificaciones para la prestación de servicios de interés social como, defensa o seguridad pública, cultural, docente, científico, asistencial, religión, funerario y similares.

01 OCT 2001  
S.A. Planeamiento de Firgas

09 ABR 2001

*Rafael Lpezano*

**Capítulo 2. Régimen de las distintas categorías del Suelo Rústico.**

**Art. 5.2.1 Régimen de Suelo Rústico de Protección Especial.**

a) Usos y actuaciones autorizables.

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 12/1994, se considerarán usos permitidos los siguientes:

- El acceso a todo el territorio incluido dentro de estas unidades con fines de gestión y conservación, por miembros de los órganos competentes en materia de conservación de la naturaleza y gestión de Espacios Naturales Protegidos.
- El paseo por los senderos acondicionados a tal efecto.

b) Usos y actuaciones prohibidas.

De forma genérica, quedan prohibidas todas aquellas actividades reseñadas en el artículo 27 de la Ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y de forma subsidiaria, en la Ley 4/89, de 29 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Además se establecen las siguientes prohibiciones o restricciones específicas.

- El aprovechamiento de los Recursos Naturales.
- El desarrollo de toda actividad que conlleve una transformación de la naturaleza del espacio natural o que afecte negativamente a los valores objeto de protección.
- La apertura de nuevos senderos, pistas o vías de comunicación de ninguna clase.
- La ampliación de los terrenos agrícolas existentes en la actualidad por la roturación de nuevas tierras.
- Cualquier tipo de nueva construcción o edificación.
- La instalación de tendidos aéreos eléctricos o telefónicos, así como cualquier tipo de antena o sistema de iluminación artificial.
- La práctica de la acampada.

c) Usos autorizables.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 12/1994 se consideran usos autorizables:

- El acceso con fines científicos o didáctico fuera de los lugares permitidos.
- La repoblación vegetal dirigida por técnicos competentes.
- La restauración de los senderos ya existentes, respetando siempre los elementos naturales y paisajísticos del lugar.
- Las visitas de grupos organizados con fines científicos, de conservación o educativo didáctico.

**Art. 5.2.2 Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural.**

Aplicable a todo el ámbito del Término Municipal contenido en el delimitado por la Ley 12/1994 dentro del Parque Rural Monte Doramas.

Hasta tanto se redacte el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, serán de aplicación los criterios de intervención que se establece a continuación:

*[Handwritten signature]*

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

*Rafael Lizcano*

a) Usos y actuaciones permitidas.

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 12/1994, se considerarán usos permitidos los siguientes:

- El senderismo.
- El mantenimiento de las explotaciones agrarias existentes y autorizadas, en las condiciones actuales, y del sistema hidráulico actualmente en funcionamiento.
- El uso residencial preexistente ligado a las explotaciones agrarias actuales y el propiamente agropecuario de las edificaciones existentes y autorizadas.
- Aquellas actividades de carácter educativo, cultural o de ocio que puedan realizarse en los lugares habilitados para tal fin y en particular el turismo rural en edificaciones tradicionales rehabilitadas, con las restantes condiciones establecidas en la regulación sectorial.

b) Usos y actuaciones prohibidas.

De forma genérica, quedan prohibidas todas aquellas actividades reseñadas en el artículo 27 de la Ley 12/94, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, y de forma subsidiaria, en la Ley 4/89, de 29 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Además, se establecen las siguientes prohibiciones o restricciones específicas:

- Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductor o ejemplares aislados de vegetación autóctona o endémica de porte arbóreo, arbustivo o herbáceo.
- Se prohíbe la ocupación de tierras que habiendo sido abandonadas hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbóreo.
- La instalación de invernaderos.
- Las nuevas vías de comunicación, salvo caminos y pistas agrícolas que no sean particulares.
- Las extracciones de áridos de cualquier tipo, y el aprovechamiento industrial de minerales.
- La realización de vertidos, enterramientos o incineraciones de residuos.

c) Usos autorizables.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 12/1994 se consideran usos autorizables:

La restauración y puesta en cultivo de las parcelas agrícolas roturadas y abandonadas siempre que no se produzcan nuevas roturaciones.

La reconstrucción o arreglo de muros de piedra vista actualmente existentes.

La práctica de la acampada.

Las actividades cinegéticas.

Las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido en las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación. Pudiéndose excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de edificios de valor etnográfico o arquitectónicos, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.

09 ABR 2001

01 OCT 2004

El Secretario de la Comisión

*Rafael Lizcano*

- El acondicionamiento y restauración de edificaciones existentes para destinarlos, a turismo rural, conforme a lo establecido en la Ley 9/99 y en la legislación sectorial.

### **Art. 5.2.3 Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística.**

Se califican como tales, las zonas que por razones topográficas (barrancos, laderas, calderas) o geográficas conforman decisivamente el paisaje del municipio, y cuya degradación natural debe impedirse.

Se calificarán en esta categoría los extremos norte del Lomo de Los Dolores y El Cabezo, laderas sobre la costa norte, Barranquillo de El Cabezo, Barrancos de Los Rosales, Tarajal, Lentisco, Quintanilla, Los Palmitos, Jiménez y Los Alfaques, así como La Caldera.

Se permitirán solamente las actividades existentes, prohibiéndose su ampliación. Sólo se admitirán los nuevos usos tendentes a la mejora del medio rural. (Repoblaciones, limpieza, etc.).

Se calificarán también las Áreas Insulares Protegidas que se delimitan específicamente en los correspondientes planos de ordenación del Plan Insular en base a la previsión de los apartados c, d y e del Artículo 3 en relación con el 5.2.a. de la Ley Territorial 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.

Son Áreas Insulares Protegidas (A.I.P.), las que se delimitan específicamente en los correspondientes planos de ordenación del presente documento, con base en la previsión de los apartados c), d) y e) del Artículo 3 del P.I.O. de Gran Canaria en relación con el 5.2.a. de la Ley Territorial 1/1987 de 13 de Marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.

Tendrán, asimismo, la consideración de Áreas Insulares Protegidas los terrenos que con posterioridad a la aprobación del Plan Insular pudiesen quedar fuera de la delimitación contenida en la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias.

La regulación de la clasificación y calificación de los suelos incluidos en las Áreas Insulares Protegidas queda establecida de la siguiente forma:

1. Los suelos urbanos mantendrán dicha clasificación.
2. En relación a los suelos rústicos:
  - a) Los asentamientos rurales existentes mantendrán dicha calificación.
  - b) El resto de los suelos rústicos se califican como suelos rústicos de protección paisajística, de acuerdo con el artículo 4.b de la Ley Territorial 5/1987, sobre la ordenación del suelo rústico.

La finalidad de estas áreas es la preservación de los valores naturales, el favorecimiento y la potenciación de la regeneración natural de la vegetación, la recuperación de los ecosistemas y la defensa del paisaje. Se consideran admisibles con estas medidas el mantenimiento de los usos y/o actividades existentes.

Comisión de Planeamiento de Canarias  
acuerdo a expediente  
09 ABR. 2001  
01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezano

**a) Usos y Actuaciones autorizable en Suelo Rústico de Protección Paisajística:**

Serán los siguientes:

(El régimen de usos autorizables que se regula tiene el carácter de máximo tolerable en estos espacios)

- Reparaciones de viviendas incluso para uso de turismo rural.
- Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones.
- Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.
- Sorribas sobre terrenos ya roturados.
- Depósitos, estanques, embalses.
- Cuartos de aperos.
- Cerramientos.
- Muros de contención.
- Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.
- Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico etnográfico o histórico.
- Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.
- Equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza (áreas de acampada, merenderos, miradores, etc.).
- Equipamientos públicos de interpretación, acogida o similares.
- Aulas de la naturaleza.
- Centros científicos o de investigación.
- Zonas de aparcamientos.
- Infraestructuras públicas.

**b) Usos y actuaciones prohibidas:**

Son usos y actuaciones prohibidas las restantes, entre las que se resaltan los siguientes:

- Nuevas viviendas o residencias en suelo rústico.
- Creación de nuevas viviendas a partir de otros edificios preexistentes.
- Movimientos de tierra para abancalamientos o aterrazamientos, vertidos o acumulaciones de tierras. Nuevas roturaciones de terrenos para su uso agrícola.
- Granjas, Envasadoras, Almacenes agrícolas o similares.
- Apertura, prolongación o ensanche de pistas particulares.
- Extracciones de áridos.
- Vertidos de cualquier tipo (sólidos: tierras, escombros, basuras, etc...) o líquidos (aguas residuales, etc...)
- Depósitos de chatarras, cementerios de coches o similares.
- Campos de golf.
- Otros equipamientos turísticos (o instalaciones deportivas con dicho fin).
- Estaciones de servicio.
- Tránsitos con vehículos de motor fuera de las pistas o carreteras autorizadas (incluye el motocross), en particular por los caminos de a pie.
- Publicidad estática.

09 ABR 2001

01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

*Rafael Lezano*

**c) Normas generales de autorización:**

- Será criterio importante para la autorización de una actividad, además de la no afectación a los valores naturales o patrimoniales, la baja incidencia paisajística de la actuación pretendida.
- Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos. Cualquier obra que les afecte deberá restaurar el daño causado y, en su caso, resolver satisfactoriamente su continuidad en condiciones adecuadas de seguridad, manteniendo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.
- Es obligatoria la retirada de escombros o materiales o elementos sobrantes o construcciones provisionales que hayan sido necesarias para la realización de una obra entre las incluidas en este Capítulo, así como la restauración de cualquier daño que se produzca a los valores del espacio natural.
- No se permite el uso de materiales reflectantes en los exteriores de edificaciones, construcciones o instalaciones salvo aquellos que sean objeto de las propias instalaciones en sí mismos (por ejemplo, placas solares).
- Para cualquier actuación deberán utilizarse colores y materiales que ayuden a mimetizar las edificaciones, construcciones o instalaciones en el medio natural.
- Los proyectos de infraestructuras de carácter público (tendidos eléctricos o telefónicos) justificarán expresamente los casos en que tales redes no se realicen por tendido subterráneo apoyados en el sistema viario, al considerarse esta forma de preferente utilización.

**d) Condiciones para los diferentes usos y actuaciones autorizables:**

Restauración de viviendas.

Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.

Cuando tengan valor etnográfico o arquitectónico se permite su ampliación hasta un máximo de 30 m<sup>2</sup>, a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad. En ningún caso se podrán superar los 120 m<sup>2</sup> construidos totales.

La ampliación solamente podrá realizarse en planta baja.

La ampliación sólo podrá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación existente (carpinterías, cubierta, revestimiento, colores, etc...), y mantener la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.

En caso de viviendas tradicionales o que formen parte de conjuntos de interés, a juicio del organismo competente en otorgar la autorización, se requerirá informe del órgano competente en materia de Patrimonio.

Mantenimiento y conservación de viviendas u otras edificaciones.

Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.

U 9 ABR. 2001

01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

Rafael Beano

En las edificaciones de carácter tradicional se respetará tanto la tipología como los materiales de la edificación existente (carpintería, cubierta, revestimiento, colores, etc...).

Casetas para el almacenamiento de aperos.

Solamente podrán construirse en áreas de marcado uso agrícola y relacionadas con explotaciones existentes y no abandonadas.

Sin que se puedan realizar nuevos accesos rodados.

La parcela mínima será de cinc mil metros cuadrados (5,000 m<sup>2</sup>).

La superficie máxima construida será de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).

Mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes.

En los lugares y con las dimensiones hoy existentes, no permitiéndose la ampliación de las zonas roturadas.

Sin permitir la realización de nuevos accesos rodados.

La restauración de muros se realizará con los mismos materiales originales.

Sombras sobre terrenos ya roturados.

Con potencia máxima de 40 cms. Medidos en cada punto de la parcela.

Depósitos, estanques, embalses, aljibes.

Siempre que guarden la debida proporcionalidad con el tamaño de las fincas.

Siempre y cuando se justifique que están ligados a explotaciones que se consideren incluidas en el punto anterior como explotaciones existentes.

Siempre que se sitúen dentro del área de las explotaciones o colindante con ella, y sin que se produzcan alteraciones ambientales significativas, buscando el lugar idóneo desde el punto de vista ambiental. No se permitirán depósitos situados lejos (a distancia o en altitud) de las zonas a las que sirve.

Altura máxima sobre cualquier punto del terreno 2 m. El muro sobresaliente se revestirá con piedra del lugar.

Separación de linderos 2 m. mínimo.

Cerramientos.

Solamente se permitirán vallados metálicos con tamaño mínimo de huecos de 5 x 5 cm.

La altura máxima del cerramiento será de dos(2) metros medida en cada punto del terreno.

Se permite la reconstrucción de muros de piedra existentes en las mismas condiciones de ancho, altura y materiales.

Muros de contención.

Siempre que sean como consecuencia de alguna de las obras permitidas en este tipo de suelo.

Construidos de piedra o, en todo caso, revestidos de piedra.

Se permite la restauración de muros preexistentes.

Conservación y mejora de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias, hidrológicas y forestales.

09 ABR 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

Actividades o actuaciones cuyo objetivo sea la defensa, conservación, recuperación o mejora del medio natural y del patrimonio arqueológico, etnográfico o histórico.

Actividades de uso y disfrute de la naturaleza sin menoscabo de sus valores.

Equipamientos públicos relacionados con el disfrute de la naturaleza (áreas de acampada, de asaderos, miradores, etc...)

Con un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio y de sus accesos y disminuyendo en lo posible la perceptibilidad de las edificaciones o instalaciones.

Equipamientos públicos de interpretación, acogida o similares.

Debe indicarse el ámbito natural o paisajístico al que se refiere el equipamiento y debe justificarse la idoneidad del lugar elegido dentro de otras posibles alternativas de ubicación para el mismo ámbito territorial.

Con un estudio de compatibilidad con el mantenimiento de los valores existentes, de su capacidad de acogida y de evaluación de los impactos directos e indirectos en el medio.

Aulas de la naturaleza.

Promovidas a iniciativa pública o por asociaciones cuyo objeto social prioritario sea la defensa y protección del medio ambiente.  
Justificando la idoneidad del lugar escogido.

Centros científicos o de investigación.

Los centros científicos o de investigación deberán tener exclusivamente este carácter.

Deberán justificar la necesidad o conveniencia de ubicarse en el interior de un área protegida y, en su caso, su finalidad principal deberá estar relacionada con el estudio, la conservación, la gestión o el manejo de la misma.

Zonas de aparcamiento.

Han de estar relacionadas con los usos autorizables del presente Capítulo.  
La adecuación de superficies para aparcamientos deberá justificarse expresamente y sus dimensiones estarán condicionadas por la aptitud de los terrenos y por su impacto ambiental.

Infraestructuras públicas.

En todos los casos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a estas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

U 9 A58.2001

01 OCT 2001

Sección de Planeamiento



*Rafael Lezcano*

Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos que tuvieran que realizarse no se trazarán en líneas rectas sino buscando los trazados de menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes. Se incluyen en este apartado el asfaltado, ensanche y prolongación de las vías existentes.

Se ha considerado la aplicación de los art. 82 y 83 del PIO.

También entran dentro de esta clasificación aquellos suelos que estén afectados por la diferencia existente entre la línea de Espacios Naturales Protegidos del Cabildo y la que corresponde a la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esto es en el caso de que la línea de E.N.P. del Cabildo sea más restrictiva que la línea de la Ley de E.N.P. de Canarias. Este suelo se clasificará como Paisaje Protegido. Ocurre en algunos puntos del municipio.

La nueva propuesta del PIO de Gran Canaria modifica los límites de las AIP. En caso que algún área resulte descalificada como tal, dicho suelo pasaría a ser calificado como protección paisajística.

**Art. 5.2.4 Régimen de Suelo Rústico de Protección Cultural:**

Se aplica a la zona del yacimiento arqueológico aborigen de La Guancha, así como las existentes en la carta arqueológica que se incluye en el presente documento.

Este área quedará remitida a un Plan Especial de Protección del Conjunto Arqueológico. De manera que no podrán ampliarse ni modificarse los usos, construcciones e instalaciones existentes, así como no se permitirá ninguna nueva actividad, construcción o instalación en dicha área hasta que no se proceda a la redacción de dicho Plan Especial de Protección. El ámbito de dicho Plan es el que se recoge en el Plano nº 3 de información, incluyendo la zona de influencia de los yacimientos y afecta por tanto al S.R.P.N., al S.R.P.P., al S.R.P.C. y parte de S.U.

**Art. 5.2.5 Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo.**

Lo constituyen el resto de los terrenos rústicos no calificados como Suelo Rústico de Protección.

Se diferencian dos categorías; agrícola de zona baja y agrícola de medianías. La divisoria entre la zona baja y la de medianías se establece por una línea aproximadamente paralela a la costa, trazada entre los bordes norte de los núcleos de Rosales Bajo y Buenlugar.

**A) Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola de Zona Baja.**

- 1. Usos característicos.  
Explotaciones agrícolas de carácter intensivo, tanto de regadío como de secano.
- 2. Usos permitidos en A.B.
  - a) Todos los usos, actividades, construcciones e instalaciones necesarias para poder desarrollar los usos característicos:

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

El Secretario de la Comisión

Comisión de Ordenación del Territorio  
acordado en sesión de 01 OCT 2001

1. Cuartos de aperos.
2. Establos, cobertizos y criaderos de animales.
3. Invernaderos o instalaciones para la producción de cultivos.
4. Estanques, depósitos de agua, pozos.
5. Muros de contención para abancalamientos.
6. Movimientos de tierra, roturaciones, sorribas y abancalamientos.
7. Cerramientos de parcelas.
8. Cuartos de instalaciones de riego.
9. Almacenes agrícolas.
10. Granjas y explotaciones ganaderas.

- b) Rehabilitación y restauración de viviendas y edificaciones, incluso para uso de turismo rural.
- c) Instalaciones o actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas.
- d) Equipamientos, obras e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- e) Equipamientos y edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas.
- f) Infraestructuras públicas.

3. Usos prohibidos.

Todo los demás.

**B) Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola de Medianías.**

1. Usos característicos.

Explotaciones agrícolas de carácter extensivo, de cultivos hortícolas y frutales propios de las medianías del Noroeste de Gran Canaria.

Actividades ganaderas en régimen de pastoreo y granjas de pequeño y mediano tamaño.

2. Usos permitidos en A.M.

- a) Usos, actividades, construcciones, e instalaciones asociadas a los usos característicos.

Cuartos de aperos.  
Establos, cobertizos y criaderos de animales.  
Estanques, depósitos de agua y pozos.  
Muros de contención.  
Movimientos de tierra, roturaciones, sorribas y bancales.  
Cerramientos de parcela.  
Almacenes agrícolas.  
Granjas y explotaciones ganaderas.

Comunidad Autónoma de Canarias  
acuerdo de la COMISIÓN DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL en presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR. 2001

*Rafael Lizaraso*

- b) Rehabilitación y restauración de viviendas y edificaciones, incluso par uso de turismo rural.
- c) Instalaciones o actividades vinculadas a la conservación y entretenimiento de las obras públicas.
- d) Equipamientos e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- e) Equipamientos y edificios singulares destinados a actividades científicas, pedagógicas, culturales y divulgativas.
- f) Infraestructuras públicas.

#### **Art. 5.2.6 Régimen de los Asentamientos rurales**

Se entiende por asentamiento rural a todo núcleo de población, con mayor o menor grado de dispersión, vinculados fundamentalmente a la actividad agrícola, y que por su grado de colmatación, infraestructura y servicios urbanísticos, no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Las presentes Normas distribuyen dos tipos de asentamientos que denominaremos AR y ARP, con dos regulaciones diferenciadas que responden a la propia estructura de cada núcleo.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del asentamiento rural, y cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones mínimas de urbanización:

- Dar frente a la red viaria principal o secundaria que permita el acceso y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la administración municipal estime pertinentes para cada caso.
- Las edificaciones deberán contar con dispositivos individuales de recogida y tratamiento de aguas residuales.

- Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del asentamiento rural en que se ubique.

b) Red Viaria.

Se denomina red viaria principal a los sistemas de accesibilidad interior a los asentamientos rurales que con uso y dominio públicos se reflejan en los planos de ordenación detallada.

En los asentamientos rurales apoyados en caminos, la red viaria principal la constituye el propio camino que ha dado origen al asentamiento.

La red viaria principal puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la red viaria principal vienen determinadas en los planos correspondientes.

Se considera red viaria secundaria al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación, existentes o no, no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.

*[Handwritten signature and initials]*

09 ABR 2001

Las Palmas de GC 01 OCT 2001

acorde expediente

*Rafael Lezano*

- Su definición geométrica será la de las servidumbres constituidas actualmente y la resultante de la regulación de la edificación.

### Capítulo 3. Condiciones Particulares de los Usos y edificaciones en Suelo rústico.

#### Art. 5.3.1 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.

1. La tipología y aspecto exterior de las edificaciones aisladas en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

2. Condiciones de la rehabilitación y restauración de viviendas y edificaciones incluso para uso de turismo rural en SRPPAB y SRPPAM.

- Cuando tengan valor etnográfico ó arquitectónico se permite su ampliación hasta un máximo de 30 m<sup>2</sup> a los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad. En ningún caso podrán superar los 120 m<sup>2</sup> totales .
- La ampliación sólo podrá realizarse en planta baja.
- La ampliación sólo podrá realizarse con la misma tipología y materiales de la edificación existente ( carpinterías, cubiertas, revestimiento, colores, etc...) y mantener la armonía con su entorno en relación a desniveles, volúmenes y proporciones de huecos.
- Se emplearán las formas y los materiales que menor impacto produzcan.
- Se permitirán obras de restauración y rehabilitación.
  - a) Siempre que éstas se ajusten a la edificación existente en forma, tamaño y acabados tanto en el volumen como en los huecos existentes.
  - b) Si se realizan nuevos huecos estos deberán ser acordes con los criterios de composición y orden de la fachada existente.
  - c) Se utilizarán los colores tradicionales en la zona, o, en todo caso los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje estando prohibidos los reflectantes.
  - d) Todas las edificaciones deberán presentar sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente acabados.
  - e) Se respetarán tanto la tipología como los materiales de la edificación existentes ( carpintería, cubiertas, revestimientos...etc).
  - f) Los parámetros vistos de los semisótanos y muros de contención de las edificaciones se revestirán de piedra en todos los casos.

09 AGO. 2001

01 OCT 2001

Rafael Lezano

3. Las edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza se permiten en suelo rústico potencialmente productivo y con las siguientes condiciones:

- a) Sólo se permite una caseta por parcela.
- b) La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>
- c) La superficie máxima construida será de 10 m<sup>2</sup>.
- d) La separación mínima a linderos será de 3 metros.
- e) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 2,20 metros al alero y 2,70 metros a la cumbre.
- f) Sólo se permitirán huecos de ventilación, situados a 1,70 metros de altura y en una proporción máxima con respecto a la parte maciza de altura 1/10. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 metros.
- g) La caseta se revestirá de piedra natural y su cubierta será incluida a 2 ó 4 agua, de tejas y con una pendiente máxima de 30 grados. No se permiten materiales exteriores reflectantes. La puerta podrá pintarse solamente con colores que favorezcan la integración en el paisaje y en el entorno.

4. La construcción de establos, cobertizos y criaderos de animales se permite en suelo rústico potencialmente productivo y con las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) La edificabilidad máxima es de 0,009 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computará a efectos de edificabilidad los cobertizos para el cobijo de animales abiertos en todos sus lados; la ocupación máxima en estos casos será de 1.000 m<sup>2</sup>
- c) Los cobertizos deberán desmontarse cuando se produzca el cese de la actividad.
- d) Su separación mínima respecto de los linderos a caminos y fincas colindantes será de 10 metros y de quinientos metros respecto de las zonas en las que se desarrollen actividades que impliquen presencia humana permanente.
- e) La altura máxima de sus cerramientos verticales será de tres metros y la máxima total de cuatro metros y medio.
- f) La cubierta será de tejas y con una pendiente máxima de treinta grados.
- g) Los proyectos en virtud de los cuales se solicite la instalación de explotaciones ganaderas deberán contener las soluciones adoptadas para la evacuación o reutilización de las materias orgánicas generadas, que en ningún caso podrán verter directamente a cauces o caminos. Asimismo, deberá garantizarse la recogida de agua de lluvia para su reutilización posterior.

09 ABR. 2001

Las Palmas de CC 01 OCT 2001

Secretario de la Comisión

*Rafael Lleras*

h) No se permiten materiales exteriores reflectantes. Los paramentos y carpintería exteriores deberán pintarse en colores que favorezcan su integración en el paisaje y entorno.

5. La construcción de invernaderos o instalaciones para la producción y protección de cultivos se permite en suelo rústico de agricultura en zonas bajas y con las siguientes condiciones:

- a) Su superficie podrá alcanzar una ocupación del ochenta por ciento ( 80%) de la parcela y no podrán instalarse en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida legalmente en cada momento.
- b) Se toleran los invernaderos bajo malla, plástico, placas de cristal o materiales plástico. La altura máxima del invernadero será:
  - 7 metros para plátano.
  - 3,5 metros para plantas ornamentales y hortalizas.
  - 2,5 metros para tomates.
- c) Cumplirán una separación a linderos de siete ( 7 ) metros.
- d) Los materiales empleados para la protección de cultivos serán translúcidos y de estructura desmontable
- e) Finalizada la explotación del invernadero se procederá a la retirada de los materiales empleados en su construcción y a la limpieza del entorno del cualquier resto.

6. La construcción de edificaciones destinadas a almacenes agrícolas está sometida a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) La edificabilidad máxima es de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sólo podrá superarse esta edificabilidad en los casos de agrupaciones de parcelas para la construcción de edificaciones vinculadas a las mismas, previa inscripción registral de la agrupación y de la distribución de la edificabilidad entre las parcelas afectadas.
- c) La altura máxima será de cinco metros a cumbre.
- d) La separación mínima respecto de los linderos a caminos y fincas colindantes será de cinco metros.
- e) No se podrán ubicar cerca de los núcleos urbanos ni de los asentamientos rurales, estableciéndose una distancia no inferior a los 2.000 metros para separarse de toda actividad residencial ó turística de carácter rural que se pudiera verse perjudicada.

09 ABR 2001

01 OCT 2001

Las Palmas de G.C.  
Secretaría de la Comisión

*Rafael Lezano*

f) La cubierta será de tejas o de otros materiales no perecederos acabados en colores oscuros mate procurando el menor impacto sobre el medio y con una inclinación máxima de treinta grados.

7. La construcción de estanques o depósitos para el almacenamiento de agua están sometidas a las siguientes condiciones:

a) Su separación mínima a linderos será de dos metros, tanto si se ejecutan sobre o bajo rasante.

b) En caso de tener que ejecutar muros de contención sobre rasante, la altura de la parte vista no superará los dos metros medidos desde cualquier punto del terreno y se revestirán de piedra de la zona.

c) En suelo rústico protegido los estanques o depósitos para almacenamiento de agua tendrán que construirse de forma que no sobresalgan del nivel natural de los terrenos.

8. La construcción de muros de contención para abancalamientos agrícolas está sometida a las siguientes condiciones:

a) Los muros de nueva realización tendrán una altura máxima de 2,50 metros; cuando la altura a salvar sea superior, se fraccionará escalonando tramos sucesivos con idéntica limitación de altura en cada tramo.

b) Se ejecutarán con piedra seca o revestidos con piedra del lugar.

9. La Protección de la vegetación estará sometida a las siguientes condiciones:

a) Se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas.

b) El arranque, recogida, corte y desraizamiento de éstas se realizará según lo dispuesto en la orden de 20 de febrero de 1.991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las formaciones de Cardonal - Tabaibal.

10. El Control de vertidos estará sometido a las siguientes condiciones:

a) Los proyectos de obras o proyectos de urbanización que se realizan en el territorio incorporarán a su documentación un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para verterlo o depositarlo.

a.1. Proyectos de urbanización o proyectos de obras promovidos por particulares.

- Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertidos.

09 ABR. 2001

Las Palmas de GC 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

*Rafael Lizcano*

- En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertidos.

- Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

- No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa, o simultáneamente, no estén a su vez autorización los lugares de vertido.

a.2 Proyectos de infraestructura, equipamientos u otros promovidos por la Administración:

- Los proyectos incluirán en su documentación, además de la que legalmente le corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes, y los lugares de vertidos.

- En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano o entidad competente para la aprobación y/o ejecución del proyecto, se incluirá en la documentación de éste, la autorización expresa de los lugares de vertido.

- La adjudicación de la obra no podrá realizarse, hasta que no figure en el expediente la autorización, licencia o permiso para la realización de los vertidos otorgada por la administración competente.

En los supuestos en que se solicite autorización para un vertedero en suelo rústico, o cuando se pretenda una expresa calificación de suelo para dicho uso, la solicitud o propuesta contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

- Lugar de vertido seleccionado ( indicado en planos a escala mínima 1:5.000).

- Capacidad del vertedero.

- Estimación del volumen de materiales a verter ( caso de tratarse de un proyecto concreto).

- En su caso, compatibilidad de dicho uso con el planeamiento en vigor que le sea de aplicación.

- Características de la zona, el impacto ambiental del vertido en los valores naturales y en el paisaje y las medidas a adoptar para recuperar el impacto causado una vez finalice el vertido.

09 ABR. 2001

EXPEDIENTE  
Las Palmas de Gran Canaria  
30 OCT 2001



*Rafael Lezano*

**Art. 5.3.2 Condiciones de las infraestructuras y de las edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios urbanos.**

**Generalidades**

La ejecución en suelo rústico de carreteras e infraestructuras en general, deberá ajustarse, respecto a las condiciones para la corrección de impactos, a lo establecido en el Capítulo 3 " De la construcción de carreteras" y 4 " De las instalaciones e infraestructuras de telecomunicación", del Título III del Plan Insular de Ordenación.

La implantación de instalaciones e infraestructuras de telecomunicaciones en suelo rústico, requerirá, en todo caso, de un Plan Especial con el siguiente contenido mínimo:

- La función y necesidad de las instalaciones.
- Las alternativas posibles y las razones por las que no hayan sido consideradas y justificación del emplazamiento elegido.
- Descripción detallada de las instalaciones e infraestructuras.
- Compatibilidad con el planeamiento y con los usos existentes o previstos en la zona.
- Análisis de las repercusiones ambientales ( naturales y paisajísticas ).
- Establecimiento de medidas y condiciones para la minimización de sus impactos ambientales.

En suelo rústico se permiten las instalaciones y construcciones vinculadas a las obras públicas, en cuyo caso deberá presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, se existieran, deberán contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no

afecten a áreas protegidas, o, en su defecto, afecten a éstas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor. Terminados los trabajos se restaurará el entorno con el objetivo de minimizar el efecto negativo del impacto.

Las obras de construcción que afecten a caminos reales o senderos turísticos no podrán modificar sus condiciones preexistentes. Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

Las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas no podrán tener una altura superior a cinco metros, separándose cuatro metros de los linderos a caminos y fincas colindantes y situarse a una distancia mínima de cien metros de cualquier otra edificación.

**Infraestructuras de carácter público.**

En todos los proyectos debe presentarse un análisis de las alternativas posibles, entre las que, si existieran, deberán contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a las áreas protegidas o, en su defecto, afecten a esas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

Los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos, se realizarán buscando los trazados que causen el menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.

09 ABR 2001  
ACORDADO  
EXPECADO  
Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lercano*

**Caminos y senderos.**

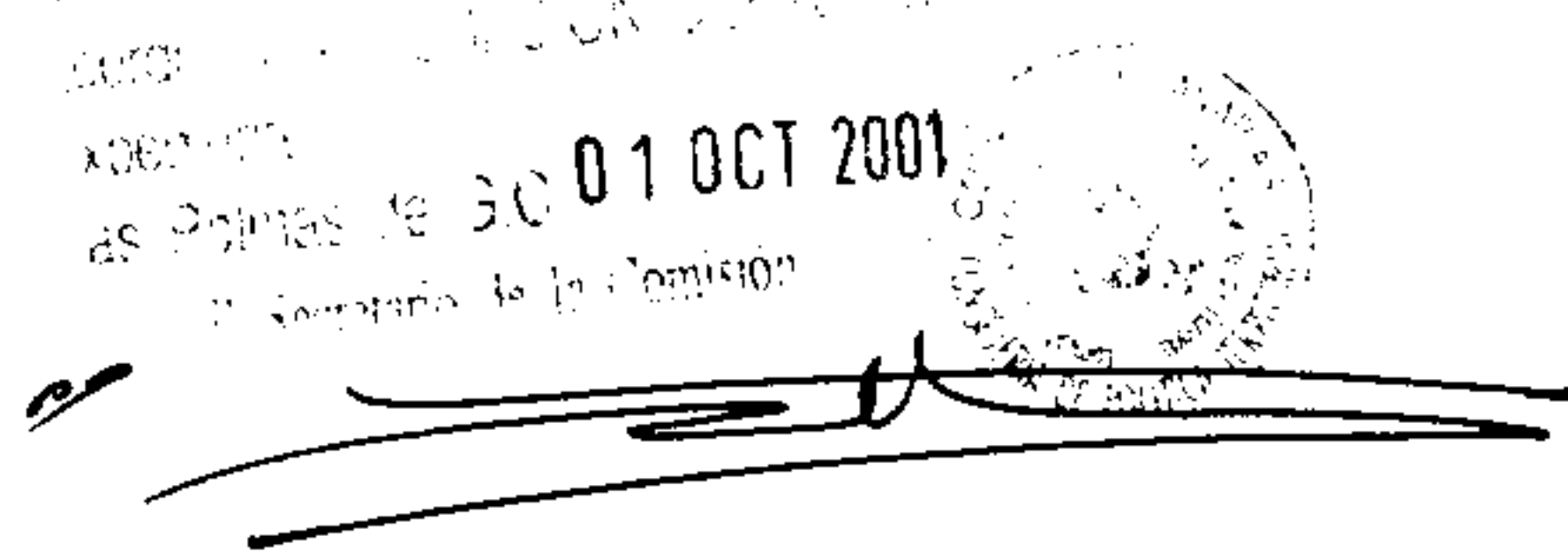
Se garantizará el respeto a los caminos a pie de uso público, reales o senderos turísticos. Cualquier obra que afecte a estos caminos deberá en todo caso volver a dejarlos en las condiciones preexistentes. En caso de cruce por pistas, carreteras u otras infraestructuras, se resolverá la continuidad del camino, manteniendo como mínimo su calidad ambiental y sus materiales de construcción originales.

**Red viaria**

En la construcción de viales y servidumbres impuestas para su protección, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, las Instrucciones de Carreteras de la Comunidad Autónoma, y restante normativa de aplicación.

Tanto en la red insular como en la municipal definida en los planos y memoria correspondiente, las edificaciones no podrán tener ningún elemento construido a menos de 12 m medidos desde la arista exterior de la calzada, a cada lado. En las edificaciones actualmente existentes en esta zona se prohíben las ampliaciones o reconstrucciones. Se hace excepción de las travesías de los núcleos urbanos o asentamientos rurales donde para cada caso concreto, la distancia al borde de la calzada será al menos la siguiente:

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE  
09 ABR. 2001  
AUTORIZADO PARA SU USO EN EL PRESENTE  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE  
01 OCT 2001  
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE



*Rafael Lezcano*

| Zona                    | Carretera                         | Línea de edificación<br>(distancia al borde de la calzada) |
|-------------------------|-----------------------------------|--|
| SU Casablanca           | GC-351                            | 5 m  |
| SU Meseta de Casablanca | GC-351                            | 5 m  |
| SU Buenlugar            | GC-300                            | 3 m  |
|                         | GC-350<br>P.K. 0 al 0,250         | 3 m  |
|                         | GC-350<br>P.K. 0, 250 en adelante | 12 m   |
|                         | GC-351                            | 5 m  |
| SU Rosales              | GC-300                            | 12 m   |
| SU Cambalud             | GC-300<br>P.K. 3,000 al 3,500     | 3 m  |
|                         | GC-300<br>P.K. 3,500 en adelante  | 12 m   |
|                         | GC-331                            | 12 m   |
|                         | GC-332                            | 5 m  |
| SU El Trapiche          | GC-331                            | 5 m  |
| SU Casco Firgas         | GC-300<br>Hasta P.K. 8,800        | 12 m   |
|                         | GC-300<br>P.K. 8,800 al 9,020     | 3 m  |
|                         | GC-30<br>P.K. 9,020 al 9,200      | 3 m  |
|                         | GC-300<br>P.K. 9,200 al 9,350     | 5 m  |
|                         | GC-300<br>P.K. 9,350 en adelante  | 12 m   |
|                         | GC-305                            | 5 m  |
| AR Lomo Pelado          | GC-30                             | 12 m   |

La franja separadora establecida en el cuadro anterior da cumplimiento a los artículos 33.365 y 47.2 de las Ley 9/91 de Carreteras de Canarias.

Las edificaciones o construcciones a erigir dentro de la zona de afección habrán de contar con autorización del organismo correspondiente, previamente a la licencia municipal.

En la franja de protección viaria (art.8.3.9.8) deberá destinarse a dar cumplimiento a las exigencias de la Ley 9/91 de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, en sus artículos 33 (carriles de bicicleta), 36.5 (Zona de parada de vehículos de transportes públicos, barreras antiruidos, semaforizaciones, etc.) y art.47.2 (franja ajardinada de protección de calidad de vida).

La zona de expropiación de la Red Insular de Carreteras (C-814 y GC-100) no podrá ser ocupadas para uso alguno.

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

*Rafael Leraño*

### **Estaciones de servicios**

En suelo rústico potencialmente productivo, se permiten las edificaciones e instalaciones de las infraestructuras de Estaciones de servicios para el suministro de combustibles, que deberán desarrollarse en una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> y cuya superficie construida no superará los 100 m<sup>2</sup> construidos, en una planta y 4 mts. de altura máxima. En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustible, ni las instalaciones de servicio de lavado de vehículos. Además, la parcela deber ser colindante con la propia vía en la que se apoye, y se tratará con jardinería de porte medio/alto los terrenos que no sirvan estrictamente al uso permitido. Le son de aplicación las condiciones genéricas del vallado de fincas de estas propias Normas.

También, considerar que en aplicación del apartado 14 del Anexo I de la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico, dicha actividad estará sujeta a la evaluación detallada de Impacto Ecológico.

### **Líneas de energía eléctrica**

De acuerdo con el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28.11, B.O.E. nº 311 de 27.12.68), la distancia, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios, instalaciones o construcciones más cercanas, será como mínimo de  $3.3 + U/100$  m, con un mínimo de 5.00 m., siendo U la tensión de la línea

expresada en KV. Las edificaciones existentes a menor distancia no podrán ser ampliadas, reconstruidas ni mejoradas.

### **Redes de abastecimiento, depósitos y pozos**

Se prohíbe la edificación de cualquier tipo en una franja de 5 m a cada lado del borde exterior de las tuberías de conducción de agua potable desde las potabilizadoras insulares, así como desde los límites exteriores de los muros de los depósitos reguladores pertenecientes tanto a dicha red como a los cascos urbanos y urbanizaciones turísticas, tanto sean de agua potable como depurada.

Los depósitos o embalses descubiertos o con cubierta no transitable, dispondrán de vallas de obra o metálicas con altura mínima de 2.00 m sobre la arista superior de los muros del depósito. Los pozos defenderán su boca de manera similar, y dispondrán de una franja de prohibición de edificación, en la que sólo se autorizarán los depósitos reguladores, molinos, maquinarias con sus casetas, y aljibes.

### **Redes de saneamiento y desalinización**

Las conducciones destinadas a conducir las aguas residuales desde el final de la red urbana (núcleos o urbanizaciones) hasta las estaciones de bombeo, así como las que van de éstas a las depuradoras, y las que conducen el excedente desde éstas y, en caso de diferenciarse de estas últimas, las conducciones de rechazo de las desalinizadoras agrícolas o urbanas, dispondrán todas ellas de una franja de protección de 2.00 m de anchura a cada lado de su borde exterior, en la que se prohíbe cualquier tipo de edificación.

09 ABR. 2001

01 OCT 2004

Las Palmas de G.C. - Ayuntamiento de Firgas

*Rafael Eraso*

**Art. 5.3.3 Condiciones particulares del Asentamiento rural AR**

Las siguientes condiciones edificatorias serán de aplicación en los asentamientos rurales siguientes:

- Angostillo Alto.
- Lomo Pelado.
- Los Barranquillos.
- Los Lomitos.
- El Lomito.

**La tipología** edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada.

**Parcela mínima:** será de 500 m<sup>2</sup>.

**Edificabilidad máxima:** 0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura máxima:** 1 planta.

**Altura máxima de cumbre:** 4,50 metros medidos en el punto de mayor contorno de la misma.

**Cubierta:** Será inclinada en el 100% de su superficie y cubierta de tejas.

**Retranqueos:** La separación a linderos será al menos de 3 m a cada uno de ellos.

**Condiciones estéticas:** Fachadas enfoscadas y pintadas de blanco o colores terrosos. Carpintería de madera pintada o de aluminio lacado. Aplacado en piedra, al menos en zócalos de la edificación.

**Usos permitidos:** Residencial, Local comercial de 2º categoría, industrias artesanales, talleres domésticos y dotacionales, turístico en la categoría de turismo rural.

**Usos prohibidos:** Los restantes.

**Art- 5.3.3. bis Condiciones particulares del Asentamiento Rural AR2.**

Las siguientes condiciones edificatorias serán de aplicación para todos los asentamientos rurales siguientes:

- Lomo de En medio.
- Lomo Los Dolores I.
- Lomo Los Dolores II.

La tipología edificatoria será de vivienda unifamiliar aislada.

La Comisión de Planeamiento de Canarias acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 09 ABR. 2001  
01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezano

**Parcela mínima:** Será de 2.000 m<sup>2</sup>. Se podrán admitir excepcionalmente aquellas parcelas edificadas con superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup> que estuviesen escrituradas con anterioridad al 05-12-97 fecha de la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.

**Superficie máxima construida:** En todo caso no será superior a 200 m<sup>2</sup> construidos.

**Altura máxima:** Se permite construir una planta.

**Altura máxima a cumbre:** 4,50 m medidos en el punto de mayor contorno de la misma.

**Cubierta:** Será inclinada y cubierta de tejas en al menos 65% de su superficie. El resto será plano. No se permiten elementos que sobresalgan del techo plano (caja de escalera, cuartos de azotea etc).

**Retranqueos:** La separación a cada uno de los linderos será al menos de 3 m.

**Condiciones estéticas:** No se permiten materiales reflectantes en paramentos exteriores. Las fachadas irán enfoscadas y pintadas de blanco o de colores terrosos con preferencia por los aplacados de piedra natural. Las carpinterías serán de madera pintada o de aluminio lacado.

**Usos permitidos:** Residencial, local comercial de segunda categoría e industrias artesanales y talleres domésticos. Dotacionales y turísticos en la categoría de turismo rural.

**Usos prohibidos:** Los restantes.

Comisión de Planeamiento y Medio Ambiente  
de las Palmas de Gran Canaria  
de acuerdo a la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente  
las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Presidente de la Comisión



*Rafael Leraño*

**Art. 5.3.4 Condiciones particulares del Asentamiento Rural Protegido (A.R.P.)**

Las siguientes condiciones edificatorias le serán de aplicación al Caserío de la Umbría, situado dentro del Área Insular Protegida.

**La tipología** edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada.

**Parcela mínima:** 250 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad máxima:** 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura máxima:** 1 planta

**Altura máxima de cumbre:** 4,5 mts.

**Cubierta:** Será inclinada con acabado de tejas, con una pendiente máxima del 30%.

**Retranqueos:** 3 mts. a cada lindero.

**Condiciones estéticas:** No se permiten materiales reflectantes en parámetros exteriores. Las fachadas irán enfoscadas y pintadas de colores terrosos, con preferencia a los aplacados de piedra.

**Usos permitidos:** Residencial y dotacional, turístico en la categoría de turismo rural.

**Usos prohibidos:** Los restantes.

**Posición de la edificación:** La crujía máxima será de 6 mts., y la disposición de la edificación será en L, o en U además de la forma lineal.

**Art. 5.3.5 Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.**

En Suelo Rústico potencialmente productivo y asentamientos rurales, podrán autorizarse edificaciones o instalaciones vinculadas a la actividad pública o por interés social, conforme a las siguientes limitaciones:

- Deben ser edificaciones aisladas, adaptadas formalmente a su entorno y con las características de la edificación de los Asentamientos Rurales de las presentes Normas.
- Las actividades que se entiende que tienen un interés social comprenden las dotaciones y equipamientos necesarios para prestación de servicios (defensa, seguridad pública) o culturales, docentes, científicos y también asistenciales (religioso, funerario, sanitario, etc.), y deportivos.
- Se permite el cambio de uso de edificaciones agrarias no residenciales, a alguno de los usos referidos.

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lerao*

- En todo caso deberán tramitarse como Proyectos de Actuación Territorial cuando no se encuentren en el interior de asentamientos, conforme al contenido y procedimiento señalados en los art. 25 y 26 de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

#### **Art. 5.3.6 Ordenanzas de vallado de fincas rústicas.**

Se permite el vallado de fincas rústicas con las siguientes condiciones.

- En Asentamientos Rurales, se podrá vallar la finca, sea cual sea su superficie, mediante un muro con un zócalo macizo, de una altura no superior a 1 mt. en ningún caso, acabado mediante un enfoscado de tirolesa pintado en colores terrosos o naturales, sobre el que se puede colocar una celosía o malla metálica, con tamaño mínimo de huecos de 5 x 5 cms., hasta una altura total de 2'5 mts. sobre cualquier punto del terreno desde el exterior.
- En Suelo Potencialmente Productivo, los terrenos en explotación agrícola con una superficie no inferior a los 2.500 m<sup>2</sup> podrán vallarse exclusivamente con postes metálicos anclados al terreno con zapatas de hormigón y una altura máxima total de 2,5 mts. en sus puntos más desfavorables.
- En Suelo Rústico de Protección Paisajística, se permite el vallado con las condiciones explicadas en el apartado anterior de "Usos y actuaciones autorizables en SR Protección Paisajística", y cuando su superficie alcanza al menos los 5.000 m<sup>2</sup>, excepto en el ámbito de la Reserva Natural Especial de Azuaje, donde no se permite el vallado en tanto no se redacte su correspondiente Plan Director.

### **TITULO VI**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.).**

##### **Art. 6.1.1. Definición y normas generales.**

- a) Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable las áreas aptas para ser urbanizadas, delimitadas en los planos correspondientes.
- b) Esta clase de suelo será desarrollado mediante Planes Parciales no pudiendo ser utilizado urbanísticamente ni edificado hasta tanto no sean redactados y definitivamente aprobados dichos Planes Parciales y los consiguientes Proyectos de Urbanización.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial, **se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción** en estos sectores, hasta que este suelo se desarrolle conforme se expresa en el párrafo anterior.

Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (en particular, art. 45 al 64 del R.P. y el Anexo del R.P., en cuanto a estándares mínimos de reserva de suelo para dotaciones), respetando las que estas

09 ABR 2001

01 OCT 2001



Rafael Lezcano

Normas establecen (art. 44 del R.P.) y precisando aquellos aspectos no suficientemente definidos.

Con la entrada en vigor de la Ley del Territorio de Canarias (L.O.T.C. 9/99) y según el contenido de su Disposición Transitoria 1º, habrá de cumplirse también con los Títulos II, III y VI de la referida Ley, entendiéndose que los sectores propuestos por las Normas, tienen la consideración de "suelo urbanizable sectorizado no ordenado" (art.53 de la LOTC 9/99).

Cada sector de Suelo Apto para Urbanizar definido en las presentes Normas Subsidiarias estará sujeto a un único Plan Parcial.

Los SAU sólo tendrán un acceso a la red viaria general, a través de una intersección canalizada y desarrollada por Técnico competente. Las parcelas colindantes con la carretera no tendrán acceso directo a las mismas sino a través de calles que desarrolle el SAU.

Para la redelimitación de algún sector por la falta de iniciativa para su desarrollo así como para la incorporación de alguno nuevo, será preciso que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del presente documento y que no se haya producido ningún trámite en el sentido de iniciar la adaptación del término municipal a la nueva Ley de Ordenación del Territorio. (art. 47 L.O.T.C. 9/99).

Cada Sector delimitado de Suelo Urbanizable, constituye un **área de reparto de cargas y beneficios**, delimitándose en su interior las unidades de actuación o polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los aprovechamientos entre las distintas unidades de actuación de una misma área de reparto estarán compensados en los términos que fija la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

g) Como sistema de actuación para el desarrollo de los S.A.U. se prevé el de compensación preferentemente, según el artículo 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se podrá modificar el sistema de actuación previsto según el procedimiento que establece el art. 155.1 del Reglamento de Gestión.

#### 6.1.2. Cesiones y cargas.

El sujeto de las cargas es el propietario de suelo incluido en un área de reparto, bien individualmente o integrado en alguna de las entidades urbanísticas constituidas para la ejecución del planeamiento.

- a) La ejecución del planeamiento garantizará el justo reparto de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes de efectuar las cesiones correspondientes, sufragar los costes de urbanización y edificar en los plazos previstos.
- b) Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en los Planes Parciales serán como mínimo las expresadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y artículo 36 de la Ley 9/99.
- c) Toda vez que tenga lugar la aprobación del Plan Parcial, y el suelo adquiera la condición de "ordenado", los propietarios tendrán los siguientes deberes entre otros:

09 ABR 2001

01 OCT 2001

El Presidente de la Comisión

*Rafael Lezano*

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- Estas Normas no adscriben ningún Sistema General a los sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 % del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor del mercado.

a) En cuanto a los derechos que adquieren los propietarios el siguiente:

Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90% del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

### 6.1.3. Conceptos y determinaciones.

El Plan Parcial contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Transformará los usos globales asignados en los diferentes usos pormenorizados.

2. Establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación detallada que contengan, con referencia al uso y

tipología edificatoria característicos, así como con respecto de su situación y características urbanísticas respecto del ámbito ordenado.

3. Señalará la reserva de suelo para dotaciones en la proporción a que se refieren tanto el Anexo del R.P., (en base a las viviendas que resulten de la densidad máxima establecida) como el art. 36 de la LOTC (en base a la superficie edificada), en tanto se redacten los reglamentos de ésta última.

4. Establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio (en Unidades de Aprovechamiento por m<sup>2</sup>) en función de los usos, intensidades, Tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y dotaciones, de acuerdo con el método que se establece en el art. 60 de la L.O.T.C. 9/99.

5. Asumirá la ordenanza que las Normas determinan para el desarrollo del sector, según el cuadro resumen que acompaña la Memoria de Ordenación.

6. Las Normas establecen una coeficiente de homogeneización único para todos los sectores = 1 por las siguientes razones:

U 9 ABR. 2001

01 OCT 2001

Las Palmas de G.C.

Comisión de la Ordenación

02

Rafael Lezano

- a) Todos los sectores tienen un mismo uso global residencial.
- b) Las posiciones territoriales son muy similares entre los distintos sectores en cuanto a accesibilidad general, topografía y entorno paisajístico.
- c) Sólo se implanta una tipología por sector, siendo mayoritaria la baja densidad, por lo que no existen situaciones diferenciadoras claras.
- d) Y lo más importante, no se obtienen Sistemas Generales de ningún tipo con cargo al Suelo Apto para Urbanizar.

Por todo ello, no creemos necesario equilibrar los aprovechamientos más allá de lo que establezca el coeficiente de ponderación de cada Plan Parcial.

7. A pesar de la pequeña entidad de los sectores, ninguno de ellos quedará dispensado de realizar las cesiones legalmente establecidas, sin perjuicio de la tramitación de posteriores modificaciones del planeamiento para establecer posibles cambios de uso dotacionales.

8. Se consideran determinaciones vinculantes para el desarrollo a los suelo Aptos para urbanizar (S.A.U.) las medidas correctoras de carácter ambiental establecidas en los artículos 6.1.4. y 6.1.5. de las presentes Normas.

#### **Art. 6.1.4. Condiciones de control ambiental para los sectores.**

Estas son las determinaciones vinculantes de indole general cuya aplicación puede extenderse a la totalidad de los Suelos Aptos para Urbanizar, que a continuación se detallan:

- a) Respecto al suministro de agua de abasto público, éste se contratará con el propio Ayuntamiento de Firgas, entidad que cuenta con recursos propios en materia hidrológica.
- b) Las aguas fecales deberán ser evacuadas hacia alguna estación depuradora, evitándose su vertido directo.
- c) Se acometerá la instalación del sistema de alcantarillado de forma independiente para las aguas fecales y pluviales, de manera que sea posible la reutilización de estas últimas para el riego.
- d) El impacto visual de los tendidos eléctrico y telefónico queda solventado mediante la realización subterránea del cableado.
- e) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en la vía de acceso, así como en las perimetrales.
- f) Habrá de realizarse una labor de desescombro en las unidades afectadas por este tipo de impacto.
- g) Se evitarán actuaciones que impliquen grandes movimientos de terreno. Asimismo, para evitar molestias derivadas de la emisión de partículas, durante las labores de movimientos de tierra se procederá al humedecimiento del suelo por medio de agua.
- h) El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a la carencia hídrica y las condiciones de aridez propias de este clima. En ningún caso se admitirán superficies ajardinadas con especies higrófilas debido al excesivo consumo de agua y el impacto visual que representaría en este tipo de entorno.
- i) La tipología edificatoria se deberá adaptar a la generalidad del entorno, evitándose aquellas construcciones típicamente urbanas como son los edificios de viviendas.
- j) Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas.

U 9 ABR. 2001

01 OCT 2001

Comisión de la Comisión

Rafael Lescano

k) Todos los paramentos visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin enfoscados.

l) Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.

m) En los bordes de contacto entre los suelos aptos para urbanizar con suelo rústico se deberán evitar muros traseros de cierre de parcelas estableciéndose a tal fin viarios peatonales o rodados que permitan el tratamiento como fachada de dicho muro.

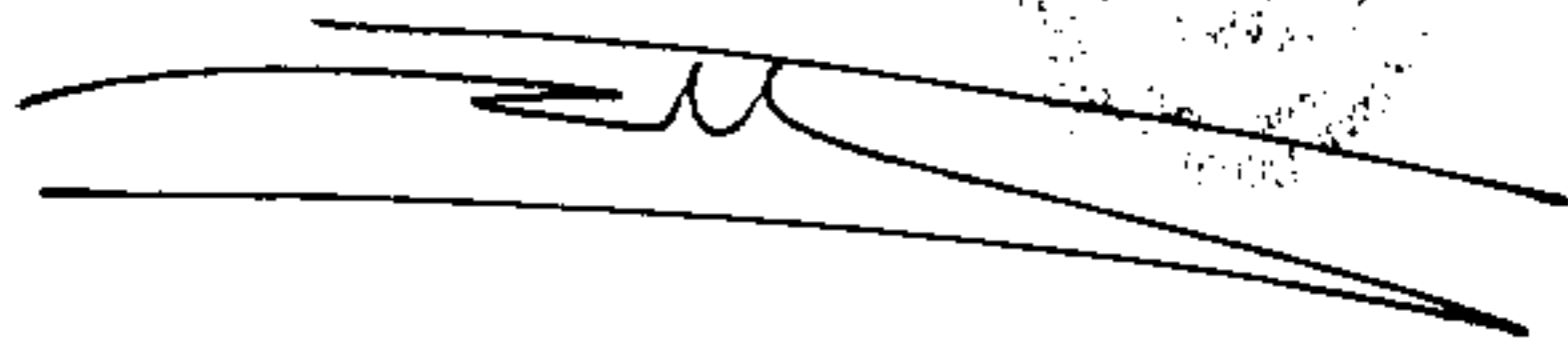
n) Todo muro de cierre de parcela que supere una altura de 2,5 m deberá escalonarse en tramos sucesivos en bancales ajardinados que no superen dicha altura, con un tratamiento superficial en piedra o materiales naturales similares. Si ello no fuera posible deberá justificarse la solución a adoptar para evitar el impacto.

#### 6.1.5. Fichas.

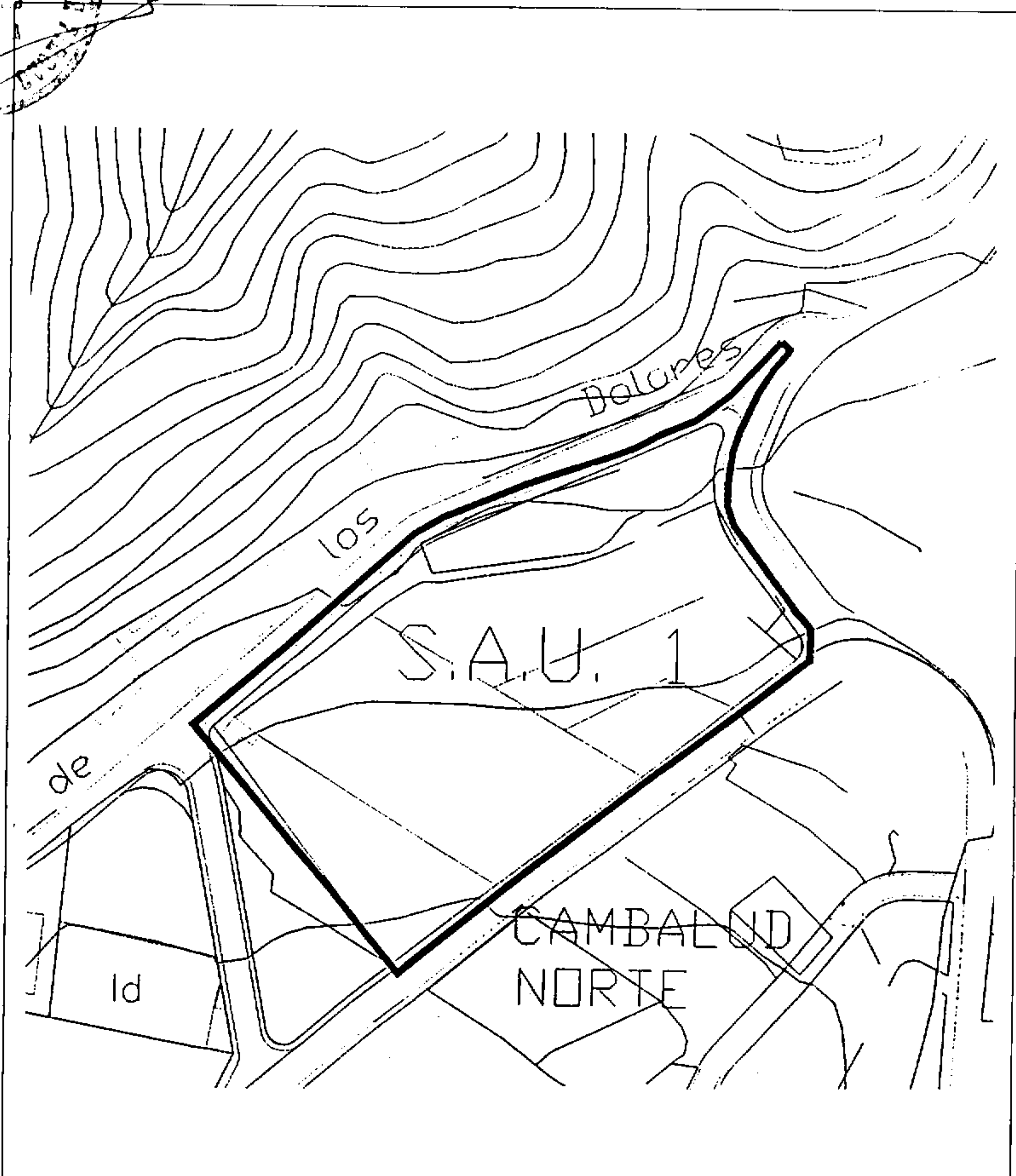
A continuación se aportan fichas detalladas de cada sector de suelo apto para urbanizar con las características concretas para su desarrollo.

La Comisión de Planeamiento  
de Canarias  
acordó la APROBACIÓN definitiva del presente  
expediente  
Las Palmas de GC 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR. 2001



13 SET. 2001

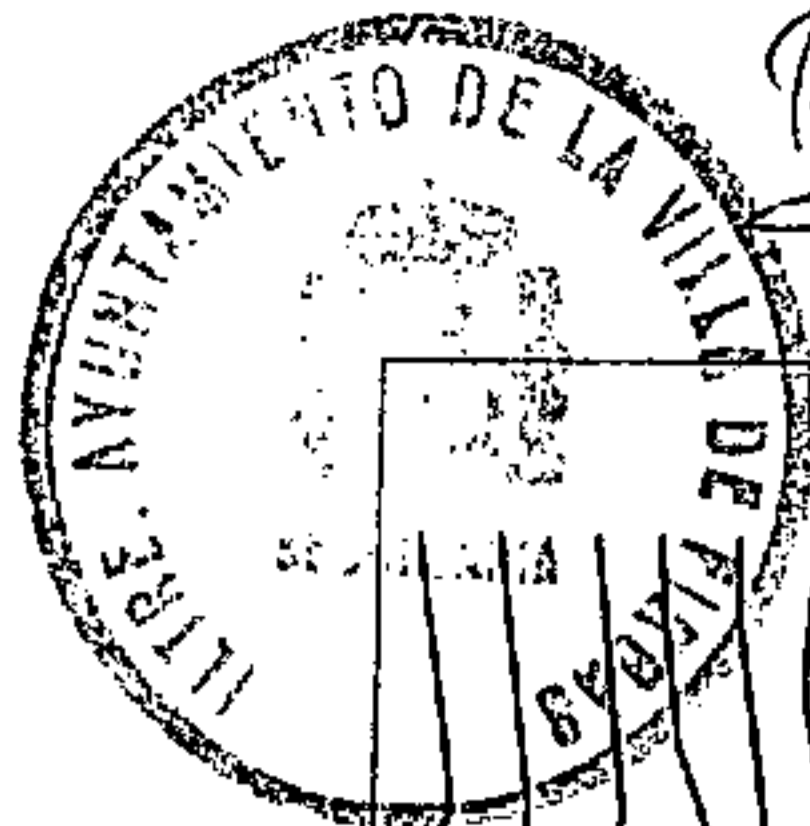


|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <b>SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>   |   | <b>SAU<br/>Nº 1</b> |
| NOMBRE: CAMBALUD NORTE   |   |                     |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 15.460 m <sup>2</sup>                     |                     |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO                                   |                     |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 40 viv/Ha                                 |                     |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 12.368 m <sup>2</sup> C                   |                     |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL (Unifamiliar entremedianeras) |                     |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>  |   |                     |
| PARCELA MÍNIMA   | 100 m <sup>2</sup>                        |                     |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | 2m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>          |                     |
| OCUPACIÓN  | 100%                                      |                     |
| ORDENANZA APLICACIÓN - SC <sub>100</sub> ( SUELO CONSOLIDADO )   |   |                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - Vivienda unifamiliar entremedianeras SC <sub>100</sub>                              |   |                     |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO     |   |                     |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.          |   |                     |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6 |   |                     |

Se comisiona al Sr. ... de ... acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente ... las Palmas de GC 01 OCT 2001 ...

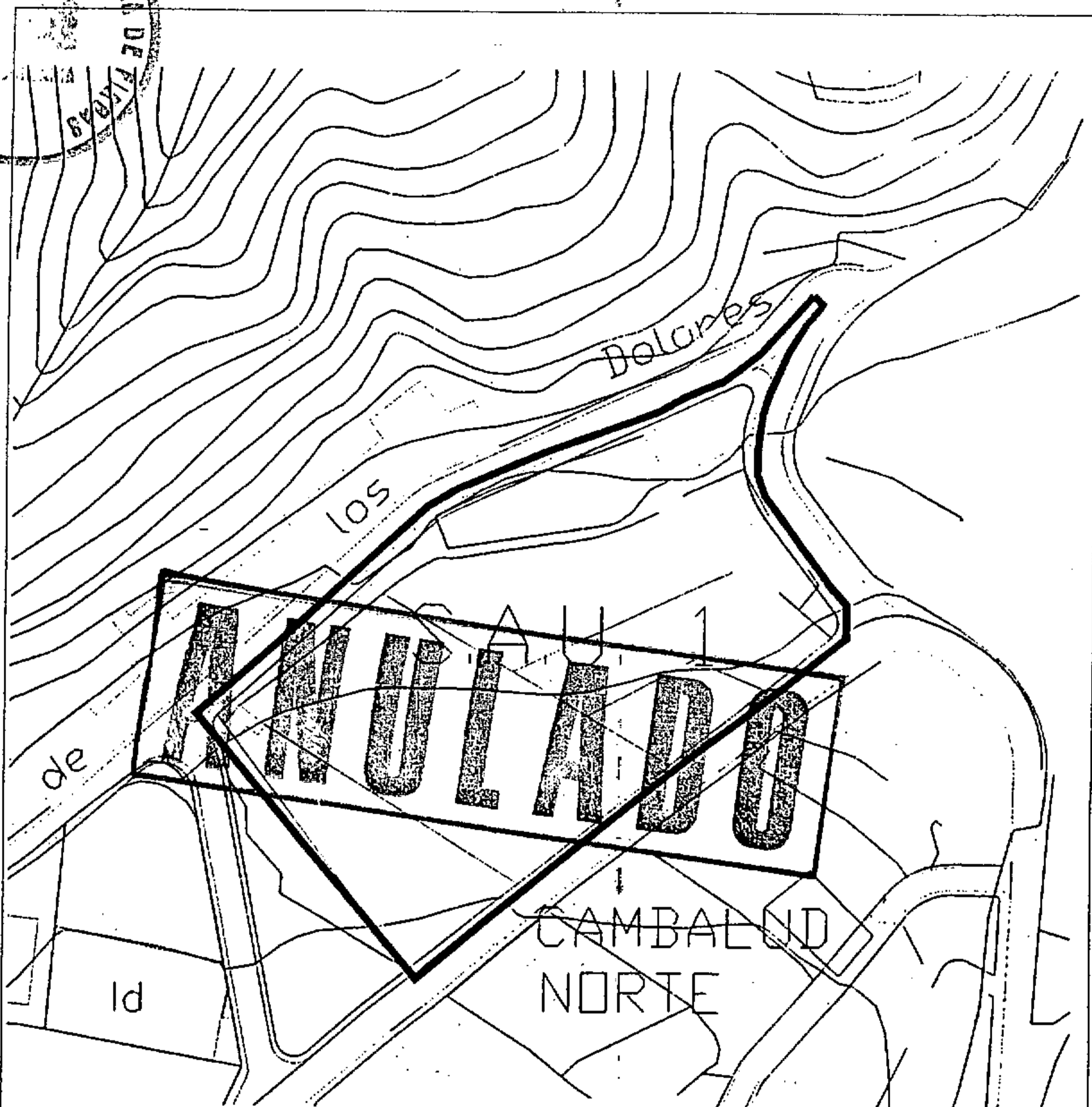
09 ABR. 2001

01 OCT 2001



*Rafael Berano*

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Fargas



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| SUELO APTO PARA URBANIZAR  |  | <b>SAU<br/>Nº 1</b> |
| NOMBRE: CAMBALUD NORTE   |  |                     |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 15.460 m <sup>2</sup>                    |                     |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO                                  |                     |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 40 viv/Ha                                |                     |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 12.368 m <sup>2</sup> C                  |                     |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL(Unifamiliar entremedianeras) |                     |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA   |  |                     |
| PARCELA MÍNIMA   | 100 m <sup>2</sup>                       |                     |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | 2m <sup>2</sup> C/m <sup>2</sup>         |                     |
| OCUPACIÓN  | 100%                                     |                     |
| ORDENANZA APLICACIÓN - SC 100 ( SUELO CONSOLIDADO )  |  |                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - Vivienda unifamiliar entremedianeras SC100                                      |  |                     |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO |  |                     |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.      |  |                     |

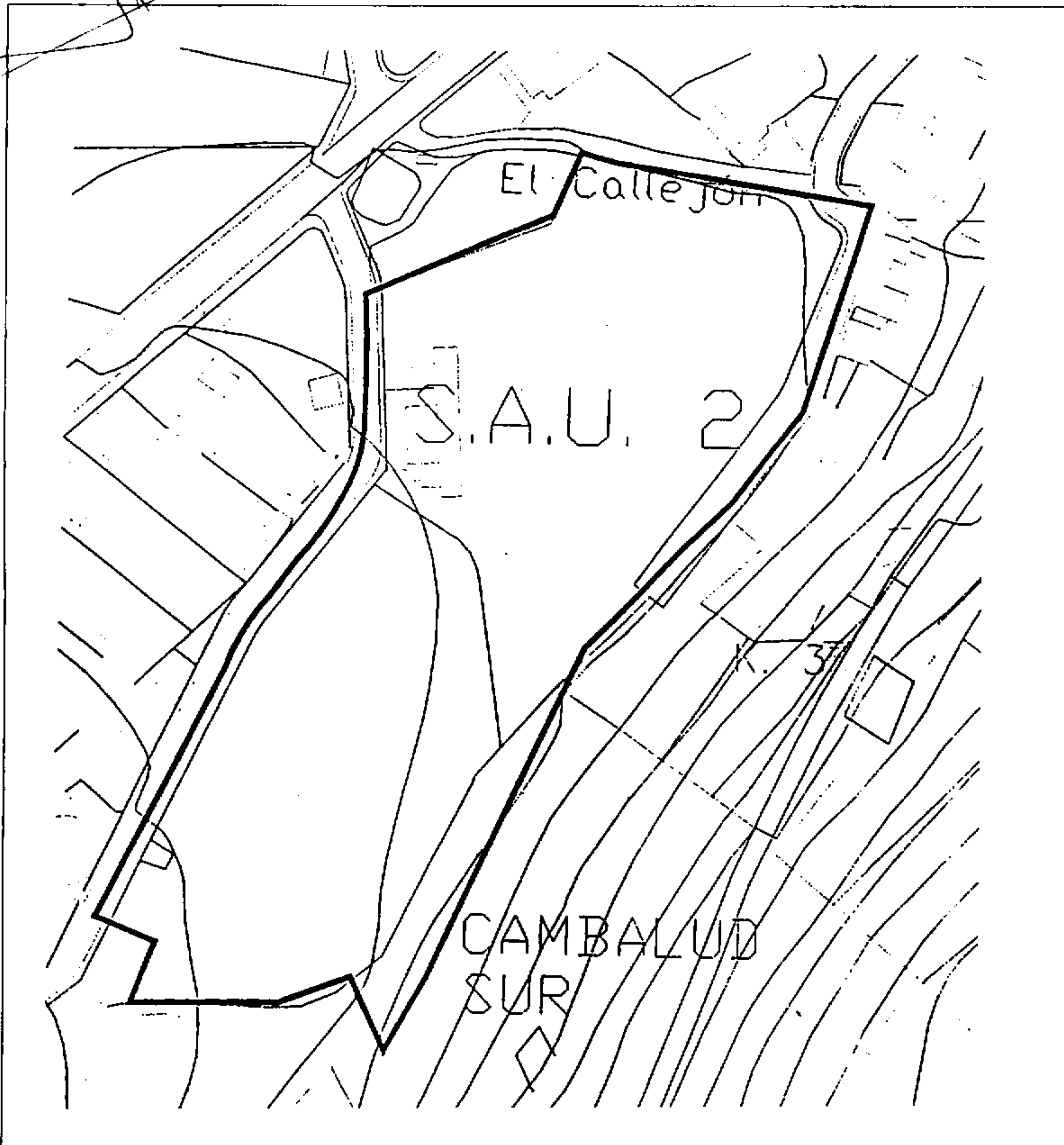
*Rafael Lezano*

**MEDIDAS CORRECTORAS**

En consonancia con las condiciones naturales y ambientales de escaso interés que existe en el ámbito de estudio, no se precisan medidas correctoras, pues los efectos negativos que pudieran derivarse de la actuación urbanística son de escasa incidencia. En todo caso, se remite a las medidas correctoras generales recomendadas para la totalidad de los Suelos Aptos para Urbanizar que figuran en este mismo documento.

La Comisión de Planeamiento del Municipio de Las Palmas de Gran Canaria acordó la ADOPTACIÓN EFECTIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de Planeamiento

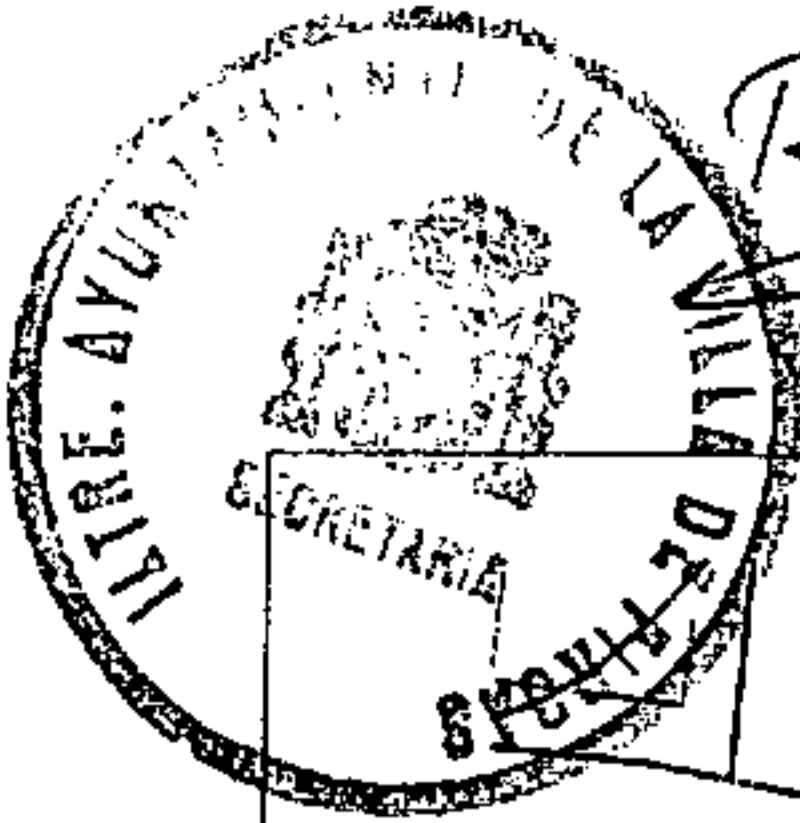
*[Handwritten signature]*



|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| SUELO APTO PARA URBANIZAR  |   | <b>SAU<br/>Nº 2</b> |
| NOMBRE: CAMBALUD CENTRO  |   |                     |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 22.006 m <sup>2</sup>   |                     |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO   |                     |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 25 viv/Ha   |                     |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 8.802,4 m <sup>2</sup> C  |                     |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada)   |                     |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA   |   |                     |
| PARCELA MÍNIMA   | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup> BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                               |                     |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                     |
| OCUPACIÓN  | BD <sub>250</sub> - 35%      BD <sub>400</sub> - 35%  |                     |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> (baja densidad) y BD <sub>400</sub>   |   |                     |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>400</sub> : Vivienda Unifamiliar aislada ó pareada.<br>BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada |   |                     |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                 |   |                     |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                      |   |                     |
| EI SAU "CAMBALUD CENTRO" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>400</sub>                       |   |                     |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6                             |   |                     |

Comisión de Urbanismo de Firgas  
 de Canarias, en virtud de lo acordado en la APROBACION DEFINITIVA del expediente de urbanismo de las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
 la Secretaría de Urbanismo





*Rafael Lescano*

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Fingos



|   |   |   |
|---|---|---|
| SUELO APTO PARA URBANIZAR   |   |   |
| NOMBRE: CAMBALUD CENTRO   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 22.006 m <sup>2</sup>                                 |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 8.802,4 m <sup>2</sup> C                              |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada)           |   |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA  |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> ( baja densidad ) y BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>400</sub> : Unifamiliar aislada ó pareada.<br>BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                        |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                             |   |   |

**SAU  
Nº 2**

Comisión de Planeamiento de Fingos y Medio Ambiente  
 de las Palmas de G.C. se rechaza  
 acordando la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente  
 expediente  
 las Palmas de G.C.  
 el Secretario de la Comisión



*Rafael Lezano*

**MEDIDAS CORRECTORAS**

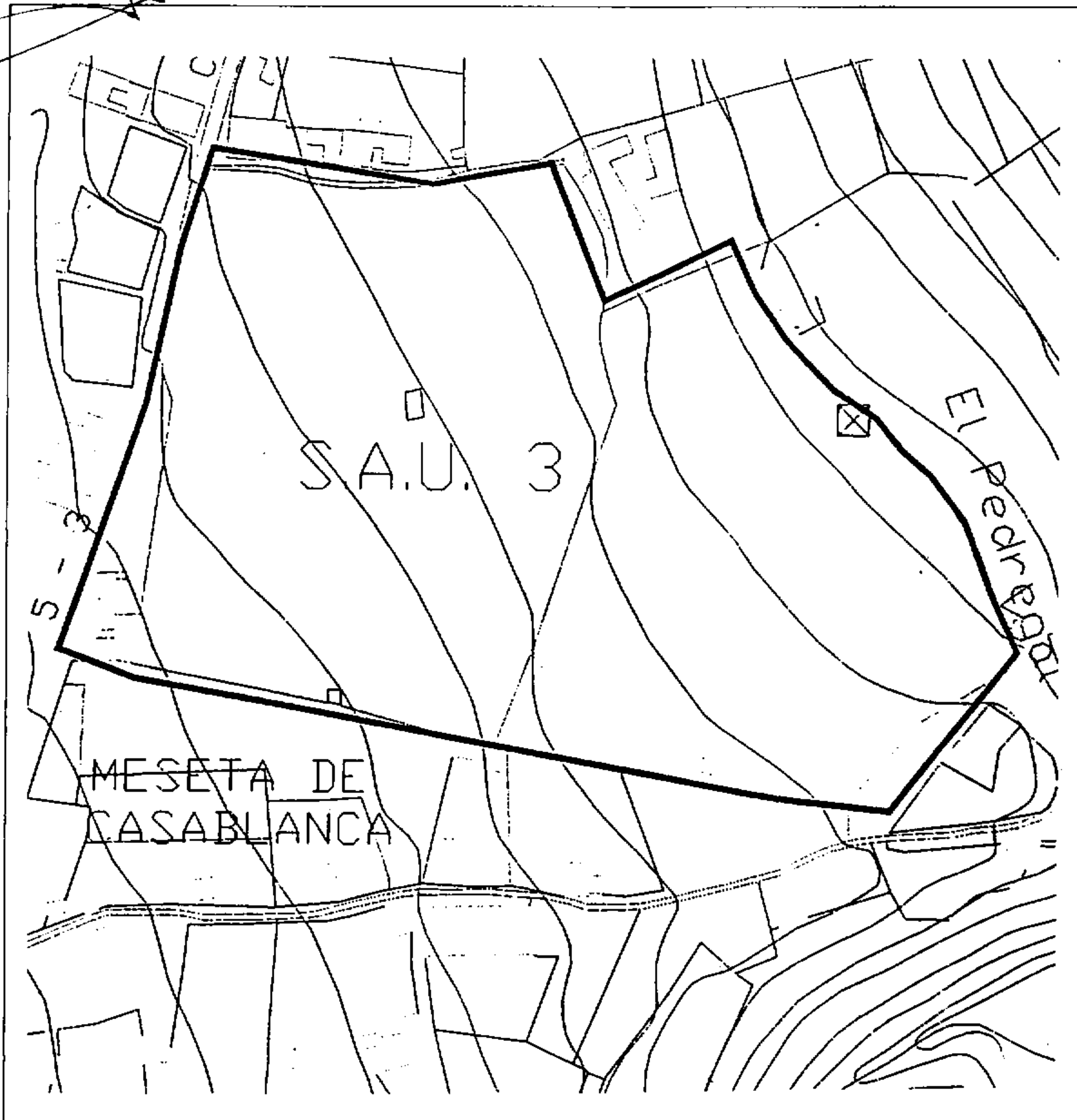
La urbanización de este suelo implica la pérdida de superficie agraria útil, suelo y paisaje agrícolas. Estos efectos negativos pueden quedar parcialmente atenuados por medio del traslado y reutilización de los suelos (en general, suelos de préstamos incorporados a esta parcela con el fin de poner en cultivo la finca).

Más difícil resulta la corrección respecto de la pérdida de superficie agraria útil y la transformación del paisaje agrícola. La pervivencia de valores ambientales que contribuyan a mantener el confort y calidad de vida pueden subsanarse por medio de la disposición de una superficie verde acorde con el ambiente rural en el que se dispone este suelo, adopción de parcelas de tamaño suficiente y tipologías unifamiliares o, en todo caso, aquellas que aseguren una baja densidad de población por superficie ocupada.

Comunidad de Municipios de la Región de Murcia  
de Carmona  
acordó la ...  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Ayuntamiento de Carmona

*[Handwritten signature]*

13 SET. 2001

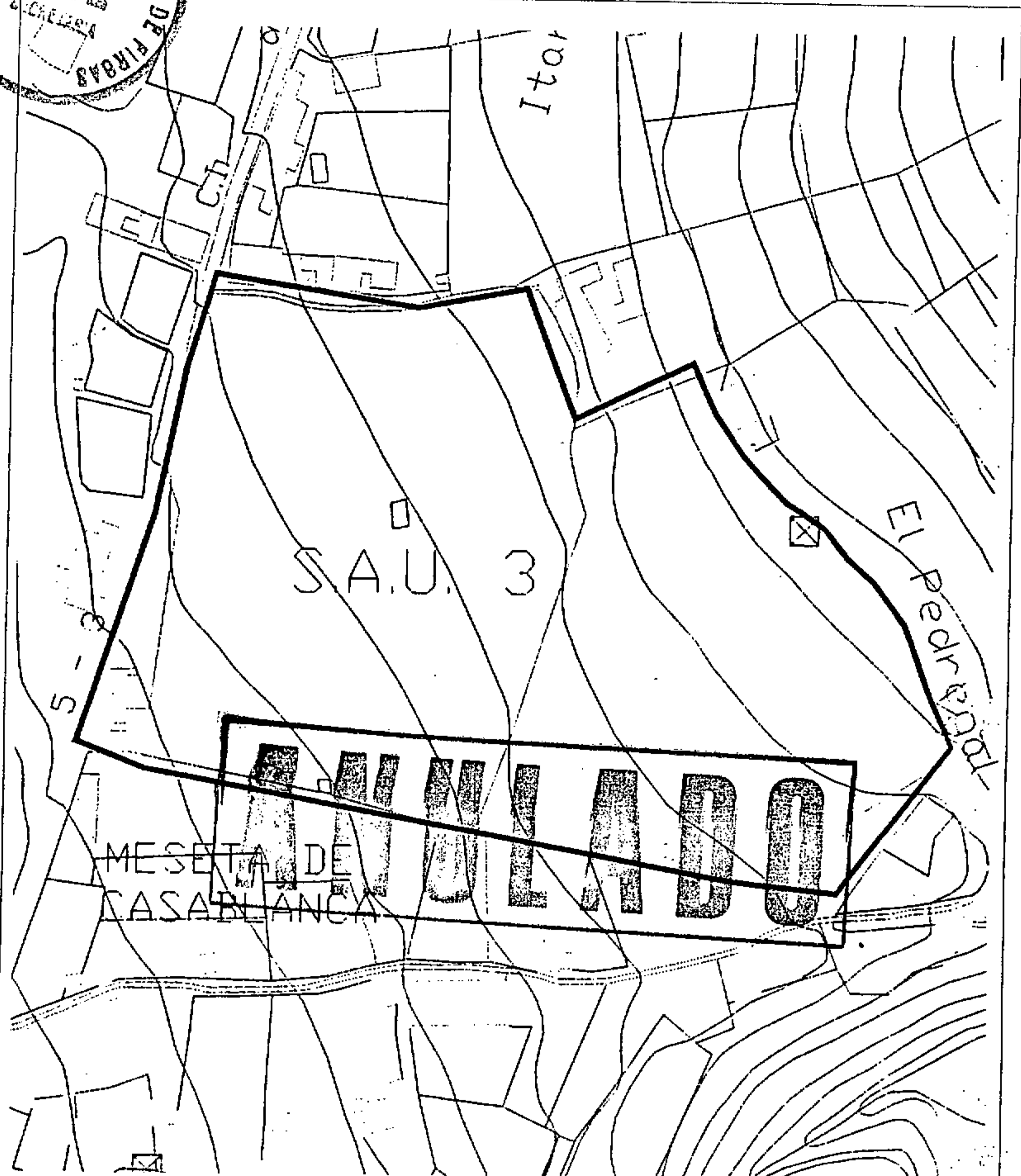
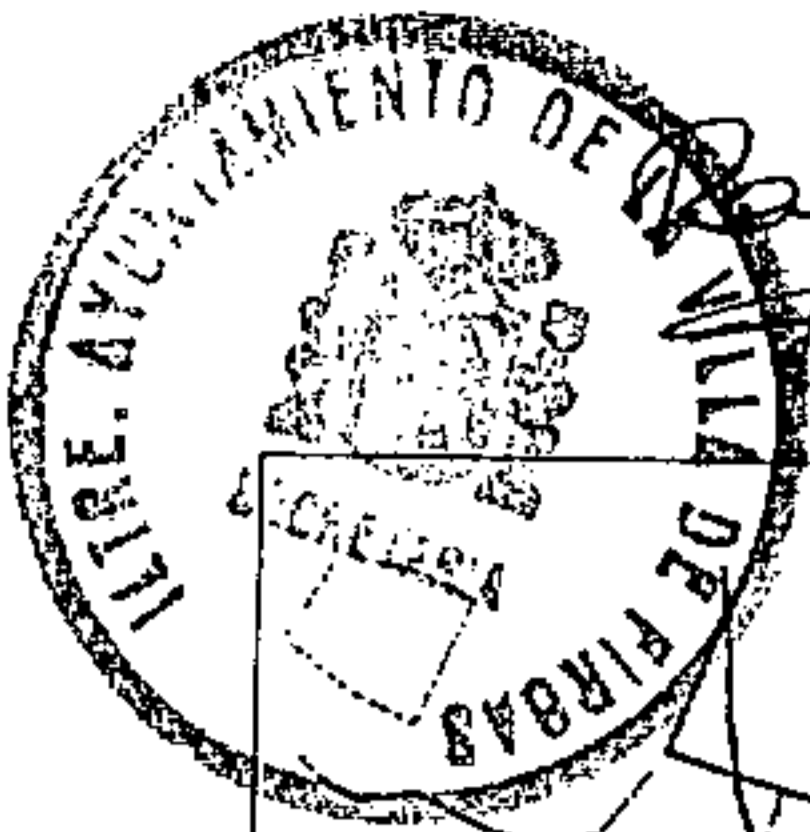


|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>SUELO A TO PARA URBANIZAR</b>  |   |   |
| NOMBRE: MESETAS DE CASABLANCA   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 43.810 m <sup>2</sup>                                 |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 17.524 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL(Unifamiliar aislada o pareada)            |   |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>   |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> (BAJA DENSIDAD) y BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                  |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                       |   |   |
| EI SAU "MESETA DE CASABLANCA" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>400</sub>                   |   |   |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6                              |   |   |

**SAU  
N° 3**

Comisión de Ordenación y Planeamiento Medio Ambiente  
de Canarias  
09 ABR. 2001  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión





|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>SUELO A TO PARA URBANIZAR</b>  |   |   |
| NOMBRE: MESETAS DE CASABLANCA   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 43.810 m <sup>2</sup>                                 |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 17.524 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL(Unifamiliar aislada o pareada)            |   |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>   |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> ( baja densidad ) y BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                  |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                       |   |   |

**SAU  
Nº 3**

*Rafael Legiano*

**MEDIDAS CORRECTORAS**

No se han detectado elementos naturales singulares que pudieran aconsejar la desestimación del SAU.

Los usos del suelo se corresponden con terrenos de labor actualmente abandonados en su mayor parte, por lo que la pérdida que pudiera generarse en relación a este concepto es prácticamente nula.

La vegetación (exceptuando las palmeras existentes, que deben ser preservadas) no cuenta con interés especial que justifique su salvaguarda. La incorporación de especies exóticas en las zonas verdes puede contribuir al aumento de la densidad vegetal, aunque debe cuidarse el tipo arbolado empleado en el ajardinado de este espacio, con el fin de evitar efectos no deseados.

La ejecución del SAU supone romper con la linealidad dominante en la trama urbanística de los asentamientos inmediatos. Por ello, se debe intentar adecuar el desarrollo edificatorio a las condiciones generales del entorno, debiéndose propiciar una baja densidad edificatoria y la conveniente dotación de áreas verdes. De igual manera, las características arquitectónicas deberían, en lo posible, mimetizar a las del entorno.

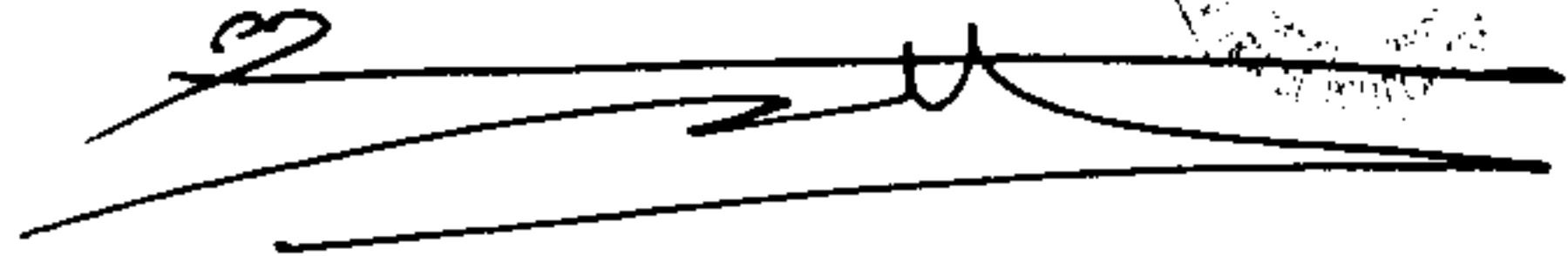
Comisión de Planeamiento y Ordenamiento Territorial  
del Municipio de Fregene  
recorrido de Fregene a San Fernando, 2001  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

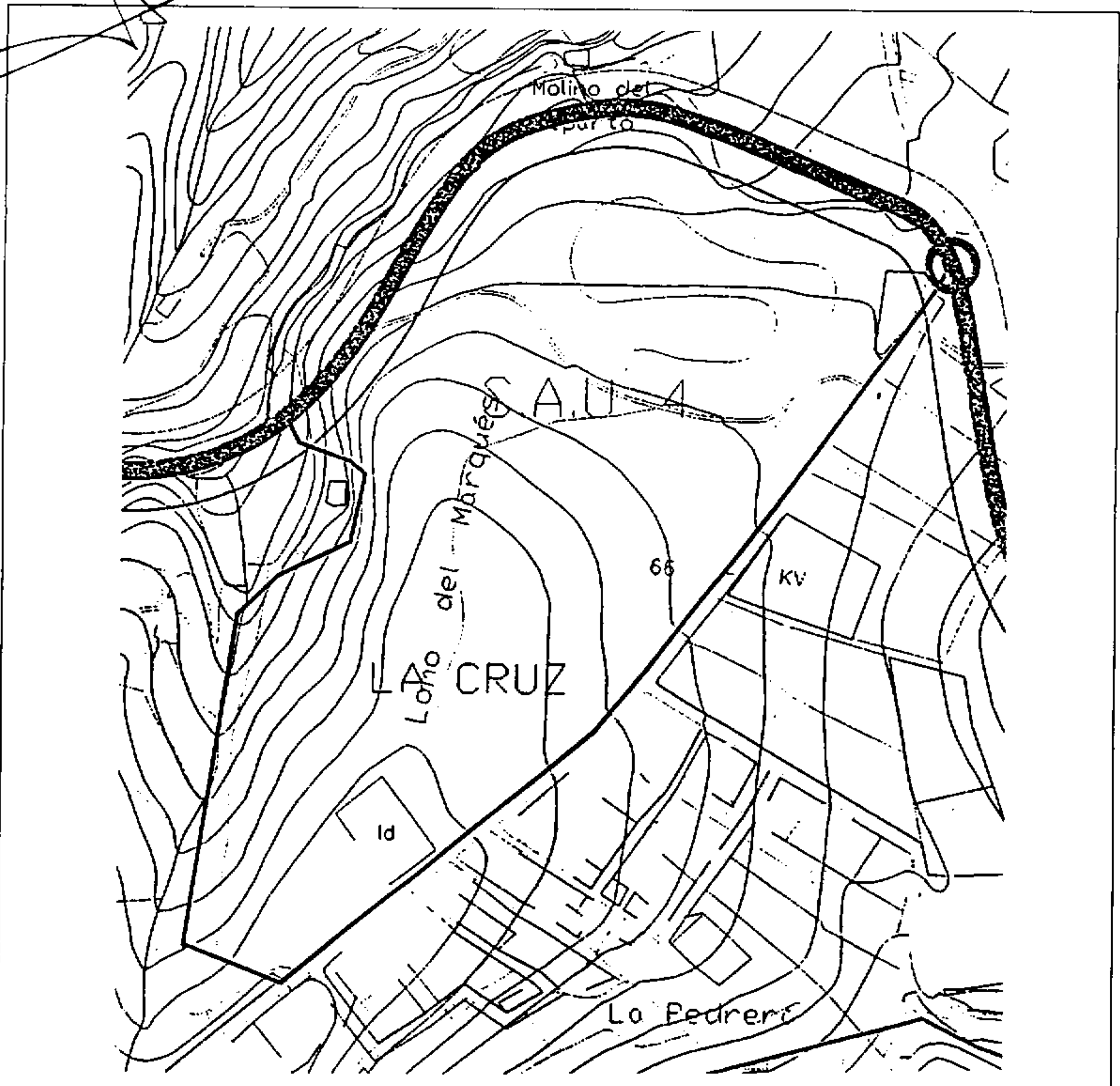
*[Signature]*

**Condiciones de Ordenación, Urbanización y Edificación del SAU 3**

- \* Por su disposición transversal a la carretera, el mayor impacto se producirá por la edificación que pudiera situarse más cerca del cantil del barranco, por ello se destinará a zona verde los terrenos más cercanos al barranco, según deberá justificar el propio Contenido Ambiental del Plan Parcial. Se deberán retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificado a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado, buscando la concentración de la edificación junto a la carretera general.
- \* Se deberá incorporar en el Plan Parcial un estudio de borde o de tránsito adecuado entre la pieza de suelo urbanizable y el suelo rústico colindante, especialmente el calificado como de "Protección Paisajística".
- \* Los ajardinamientos se deben realizar con especies adaptables a las características ambientales de la zona, preferentemente autóctonas.
- \* El Plan Parcial justificará el resultado formal de las edificaciones y su adecuación a la topografía, evitando en lo posible la aparición de alturas aparentes inadecuadas, así como evitando contrastes cromáticos de las mismas con el entorno.

Comunidad de Regantes de las Palmas de S.G.  
El Secretario de la Comunidad  
09 ABR 2001  
01 OCT 2001





|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <b>SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>  |   |  |   |
| NOMBRE: LA CRUZ   |   |  |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 91.581,57 m <sup>2</sup>                                |  |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |  |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 30 viv/Ha   |  |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 41.211,70 m <sup>2</sup> C                              |  |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada, pareada o en hilera). |  |   |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>   |   |  |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                  | BD <sub>125</sub> - 125 m <sup>2</sup>             | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | B <sub>125</sub> - 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                                 | BD <sub>125</sub> - 50%                            | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> , BD <sub>125</sub> y BD <sub>400</sub>  |   |  |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - DB <sub>125</sub> : Vivienda unifamiliar en hileras.<br>BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada.     |   |  |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AFECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE LA CARRETER DE CIRCUNVALACIÓN ARUCAS - FIRGAS DE 14.580 MP |   |  |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.   |   |  |   |
| EL SAU "LA CRUZ" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>125</sub> Y UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>400</sub>         |   |  |   |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6  |   |  |   |

**SAU  
Nº 4**

La Comisión de Ordenación del Territorio de las Palmas de Gran Canaria, en sesión celebrada el día 03 ABR. 2001, acordó la APLICACIÓN POSITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

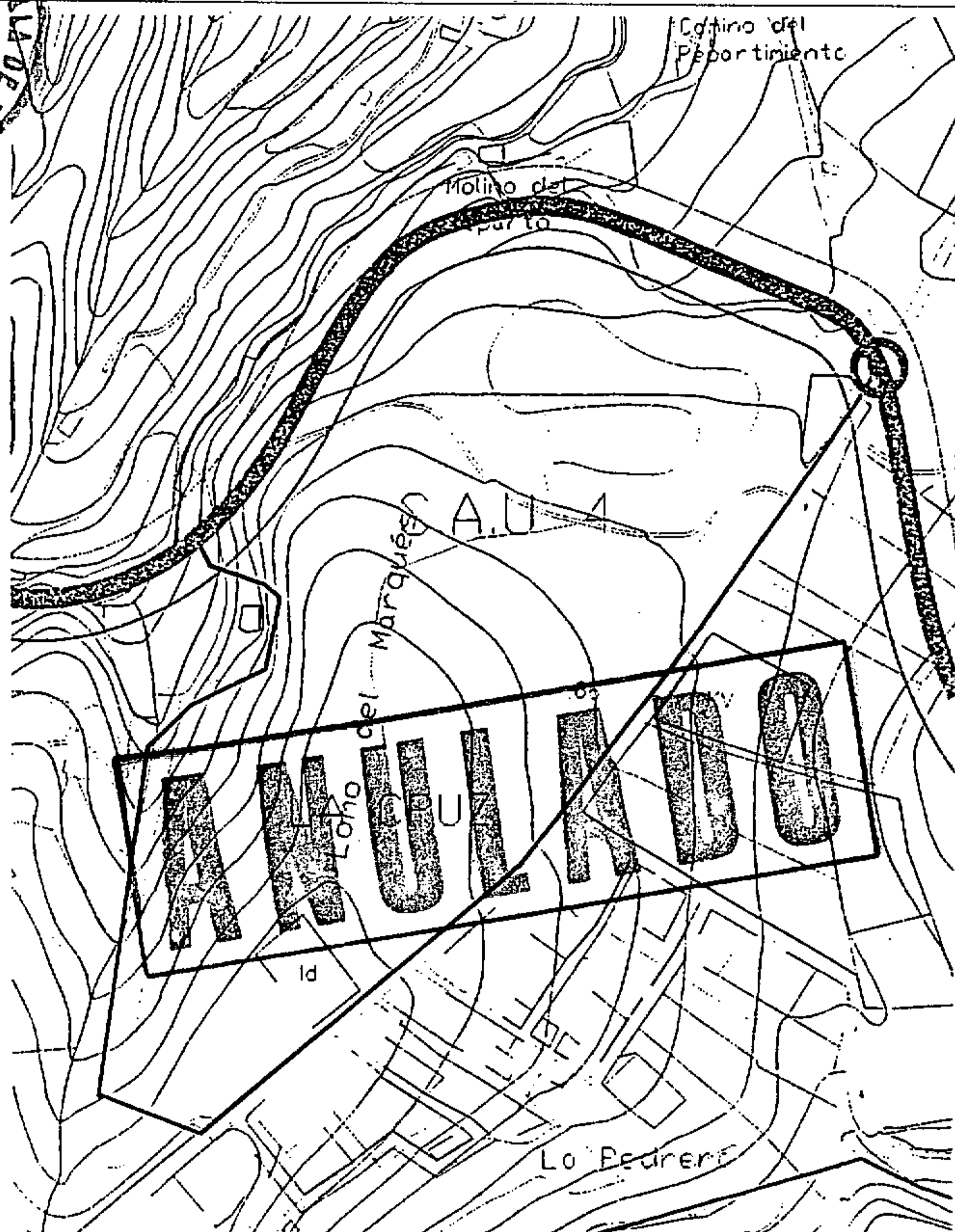
*[Handwritten signature]*





*Rafael Lizcano*

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Fargas



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>   |  |  |   |
| NOMBRE: LA CRUZ  |  |  |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 91.581,57 m <sup>2</sup>                                 |  |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO  |  |   |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 30 viv/Ha  |  |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 41.211,70 m <sup>2</sup> C                               |  |   |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL( Unifamiliar aislada, pareada o en hilera ). |  |   |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>  |  |  |   |
| PARCELA MÍNIMA   | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                   | BD <sub>125</sub> - 125 m <sup>2</sup>             | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    | B <sub>125</sub> - 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN  | BD <sub>250</sub> - 35%                                  | BD <sub>125</sub> - 50%                            | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> , BD <sub>125</sub> y BD <sub>400</sub>   |  |  |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - DB <sub>125</sub> : Vivienda unifamiliar en hileras.<br>BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada.                  |  |  |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AFECCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE LA CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN ARUCAS - FARGAS DE 14.580 M <sup>2</sup> |  |  |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.  |  |  |   |
| EL SAU " LA CRUZ " ASIGNARÁ UN MÁXIMO DE 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>125</sub>  |  |  |   |

**SAU  
Nº 4**



**MEDIDAS CORRECTORAS.**

Se considera que algunos de los efectos ambientales derivados de la urbanización no pueden ser corregidos, entre los que se encuentran: la modificación irreversible de las geoformas, con la consecuente alteración de los flujos de escorrentía; la eliminación de gran parte de la cobertura vegetal; la desestructuración del suelo y la alteración del paisaje.

Otros efectos pueden corregirse total o parcialmente. Para ello se establecen las siguientes recomendaciones:

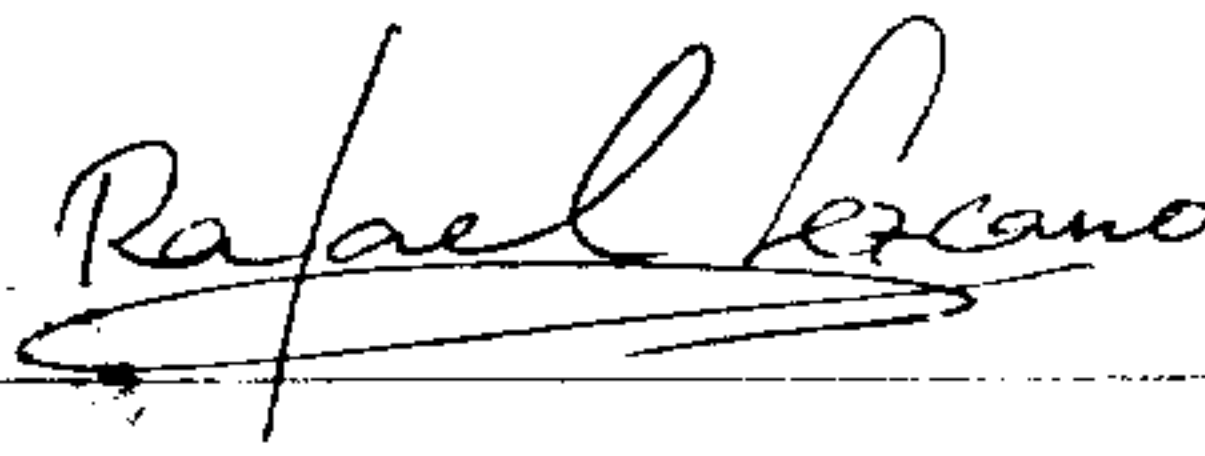
\* El mayor conflicto ambiental de la propuesta deriva de la posible urbanización de la ladera del barranco, dado su acentuada pendiente y su alta visibilidad. Por ello, se recomienda destinar a zona verde todo el sector perteneciente al barranco. Además se aconseja retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificio a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado.

\* Se recomienda realizar un estudio de borde o de tránsito adecuado entre la pieza de suelo urbanizable y el suelo rústico colindante, especialmente el calificado como de "Protección Paisajística".

\* Los ajardinamientos se deben realizar con especies adaptables a las características ambientales de la zona, preferentemente autóctonas.

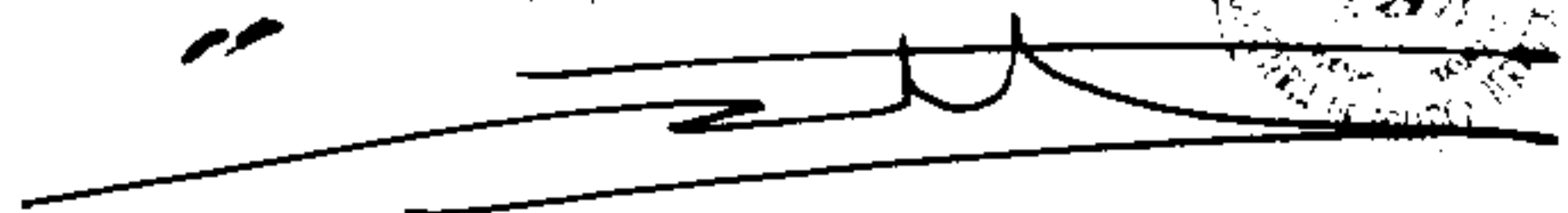
\* En cuanto a las condiciones de la urbanización y edificación, el parcelario deberá propiciar una baja densidad edificatoria, asegurándose la conveniente dotación de áreas verdes. No se considera conveniente que las edificaciones superen las dos plantas de altura (lo dominante en el entorno urbano), debiéndose también evitar el contraste cromático de las mismas respecto a su entorno.

09 ABR 2001  
01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

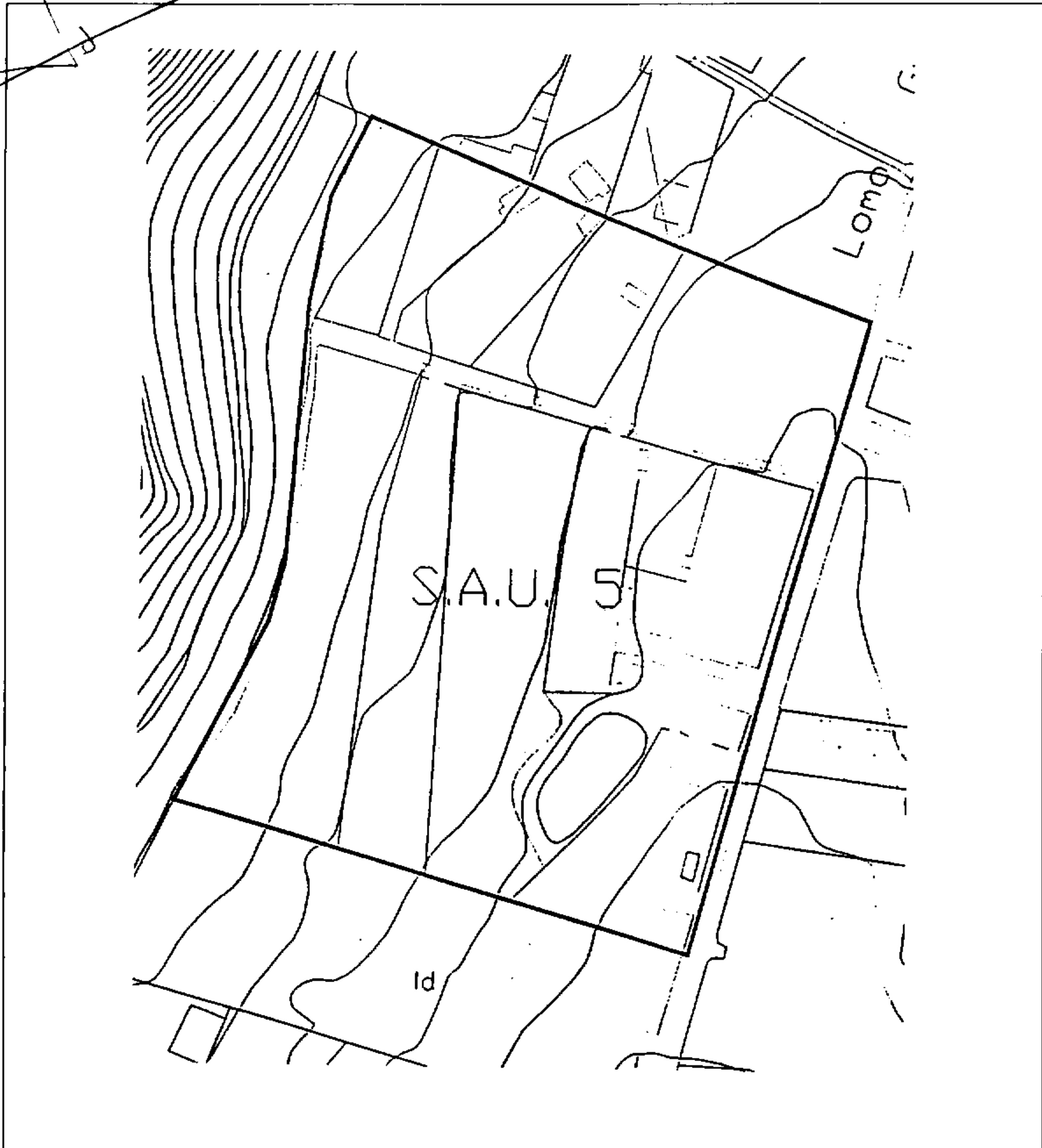
**Condiciones de Ordenación, Urbanización y Edificación del SAU 4**

- \* El mayor conflicto ambiental de la propuesta deriva de la posible urbanización de la ladera del barranco, dado su acentuada pendiente y su alta visibilidad. Por ello se destinará a zona verde los terrenos más cercanos al barranco, según deberá justificar el propio Contenido Ambiental del Plan Parcial. Además se deberán retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificado a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado.
- \* Se deberá incorporar en el Plan Parcial un estudio de borde o de tránsito adecuado entre la pieza de suelo urbanizable y el suelo rústico colindante, especialmente el calificado como de "Protección Paisajística".
- \* Los ajardinamientos se deben realizar con especies adaptables a las características ambientales de la zona, preferentemente autóctonas.
- \* El Plan Parcial justificará el resultado formal de las edificaciones y su adecuación a la topografía, evitando en lo posible la aparición de alturas aparentes inadecuadas, así como evitando contrastes cromáticos de las mismas con el entorno.

Comisión de Planeamiento del Municipio de  
Las Palmas de Gran Canaria  
de acuerdo con el artículo 10.1 de la Ley 1/2000 de 20 de febrero  
de ordenación urbanística de las Islas Canarias  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



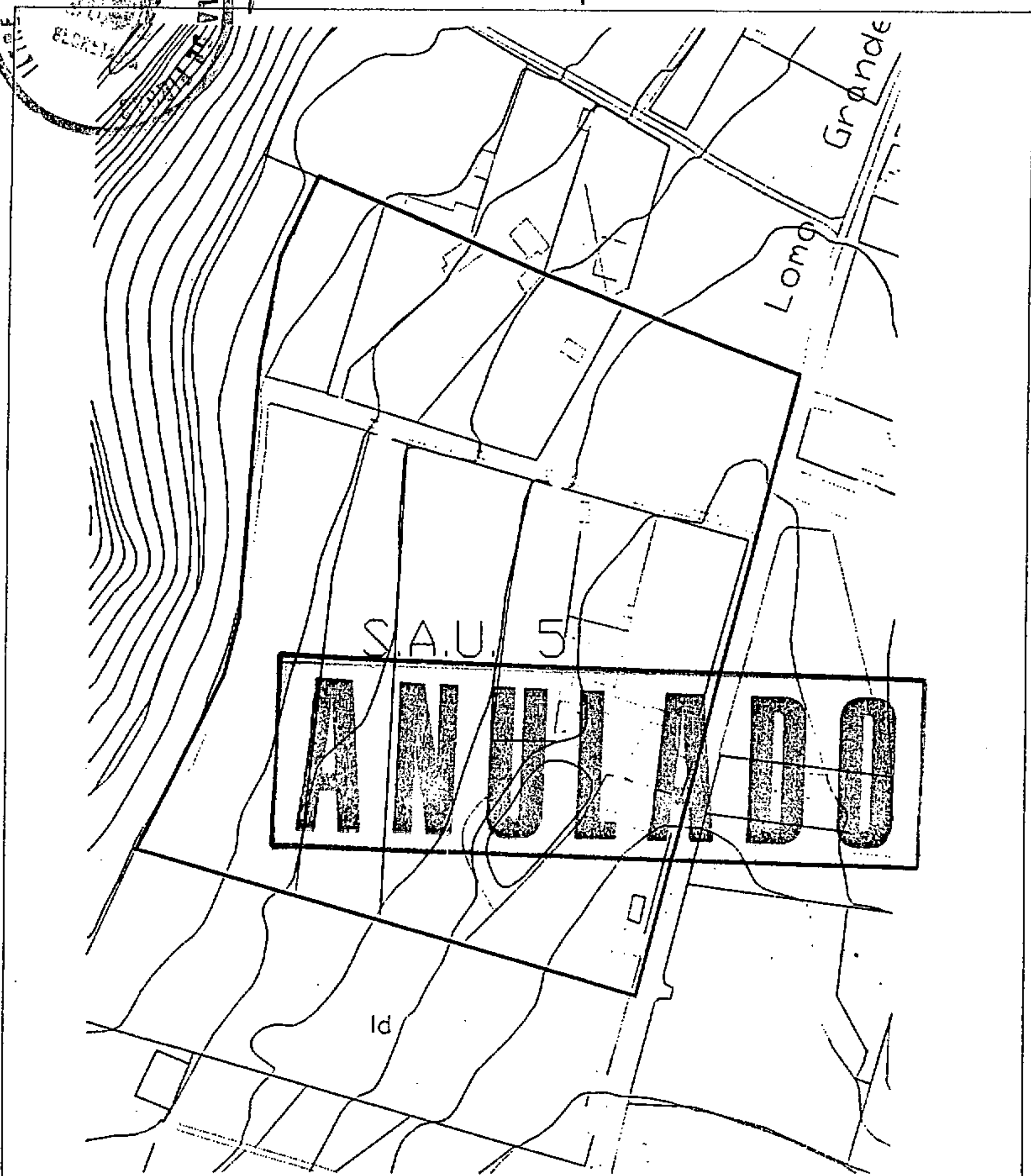
13 SET. 2001



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <b>SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>   |  | <b>SAU<br/>Nº 5</b> |
| NOMBRE: LOS DOLORES  |  |                     |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 59.956 m <sup>2</sup>                      |                     |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO                                    |                     |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 16 viv/Ha                                  |                     |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 14.989 m <sup>2</sup> C                    |                     |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL(Unifamiliar aislada o pareada) |                     |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>  |  |                     |
| PARCELA MÍNIMA   | CJ - 500 m <sup>2</sup>                    |                     |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | CJ - 0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>    |                     |
| OCUPACIÓN  | CJ - 35%                                   |                     |
| ORDENANZA APLICACIÓN - CJ  |  |                     |
| TIPOLOGIA EDIFICATORIA: CJ vivienda unifamiliar aislada o pareada.   |  |                     |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO           |  |                     |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                |  |                     |
| EL SAU " LOS DOLORES" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 30% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS. |  |                     |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6       |  |                     |

La Comisión de Ordenación del Territorio Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 9 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente  
 Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001  
 El Secretario de la Comisión





|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| SUELO APTO PARA URBANIZAR  |   | <b>SAU<br/>Nº 5</b> |
| NOMBRE: LOS DOLORES  |   |                     |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 59.956 m <sup>2</sup>                       |                     |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO                                     |                     |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 16 viv/Ha                                   |                     |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 14.989 m <sup>2</sup> C                     |                     |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada) |                     |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA   |   |                     |
| PARCELA MÍNIMA   | CJ- 500 m <sup>2</sup>                      |                     |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | CJ- 0.5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>     |                     |
| Ocupación  | CJ- 35%                                     |                     |
| ORDENANZA APLICACIÓN - CJ  |   |                     |
| TIPOLOGIA EDIFICATORIA: CJ vivienda unifamiliar aislada o pareada.   |   |                     |
| RESERVAS OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO   |   |                     |
| RESERVA PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.   |   |                     |
| EL SAU ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 30% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN PARCELAS DE 500 M <sup>2</sup> (250 MR/VIV) CON LAS MISMAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LA ORDENANZA CJ. |   |                     |



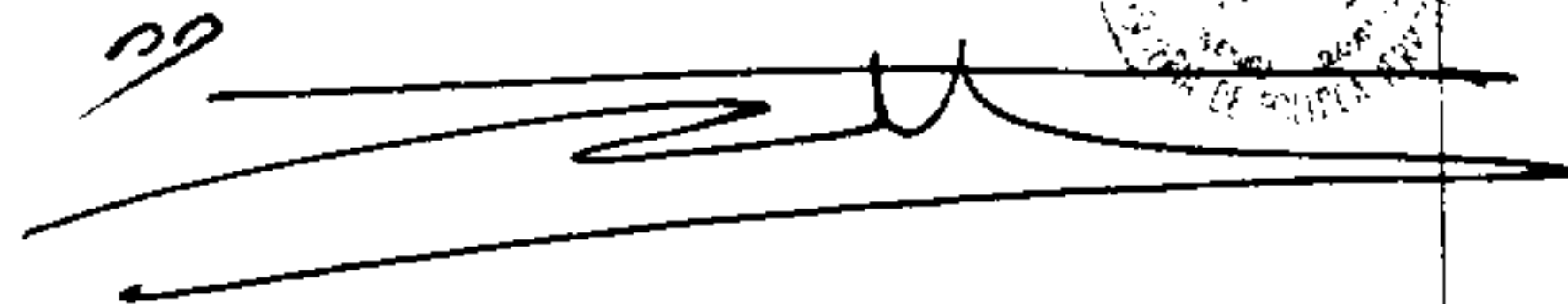
## MEDIDAS CORRECTORAS

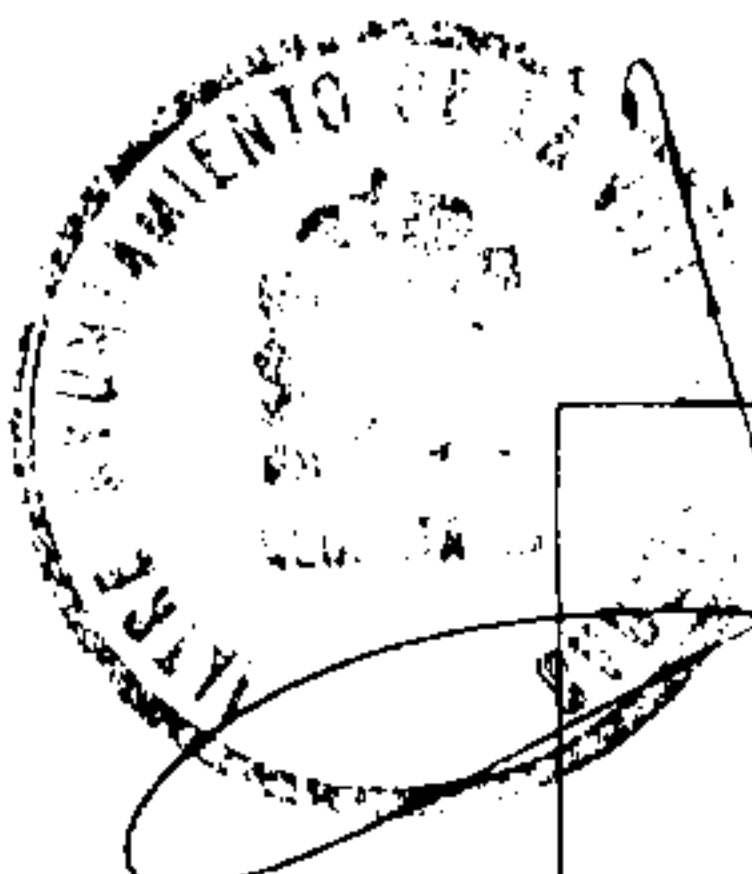
Esta pieza de suelo urbanizable es la única propuesta en las Normas que no colinda parcialmente con un Suelo Urbano, por lo que su desarrollo podría determinar la consolidación edificatoria de un área, relativamente amplia, en la que actualmente sólo se constata la existencia de un disperso residencial, de carácter lineal y abierto. De hecho, el desarrollo de este SAU determinaría la urbanización y edificación de un suelo vocacionalmente agrícola, limitrofe a un espacio de alto valor paisajístico (Barranco de Los Dolores), y que cuenta con especies de vegetación protegidas (*Phoenix canariensis*).

En cualquier caso, y presuponiendo un desarrollo del SAU, se plantean las siguientes medidas para corregir sus efectos ambientales:

- Dadas las características del SAU, como zona de nueva implantación edificatoria ajena a cualquier suelo urbano colindante, la mejor medida correctora sería someter el **proyecto de ejecución** al procedimiento de evaluación de impacto.
- Dado el considerable problema de visibilidad que plantea el sector de la actuación, así como la posibilidad de compactación de la trama urbanística en un ámbito escasamente edificado, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con jardín. En cualquier caso, debería adoptarse un tratamiento paisajístico (colores de fachadas, pantallas vegetales...) que minimice la incidencia visual de la actuación.
- Se considera muy importante el tratamiento de borde, esto es, las actuaciones a desarrollar en el área perimetral de la actuación y que facilite su tránsito hacia el suelo rústico colindante y, en especial, hacia el calificado como de "Protección Paisajística".
- Preservación de los ejemplares de palmera canaria existentes en el sector.
- Aplicación de las medidas correctoras generales recomendadas para la totalidad que los SAU que figuran en este mismo documento.

Comisión de Planeamiento y Urbanismo  
 de Canarias  
 acuerdo de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo del presente expediente  
 Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
 El Secretario de la Comisión





|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>SUELO A TO PARA URBANIZAR</b>  |   |   |
| NOMBRE: CAMBALUD SUR  |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 31.015 m <sup>2</sup>                                 |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 12.406 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada)           |   |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA  |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> (BAJA DENSIDAD) Y BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                  |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                       |   |   |
| SE CONDICIONA EL DESARROLLO DE ESTE SAU AL DESARROLLO PREVIO DE AL MENOS UNO DE LOS SECTORES 1 Y 2 (CAMBALUD NORTE Y CAMBALUD CENTRO)     |   |   |
| EL SAU " CAMBALUD SUR" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>400</sub>                          |   |   |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6                              |   |   |

**SAU  
Nº 6**

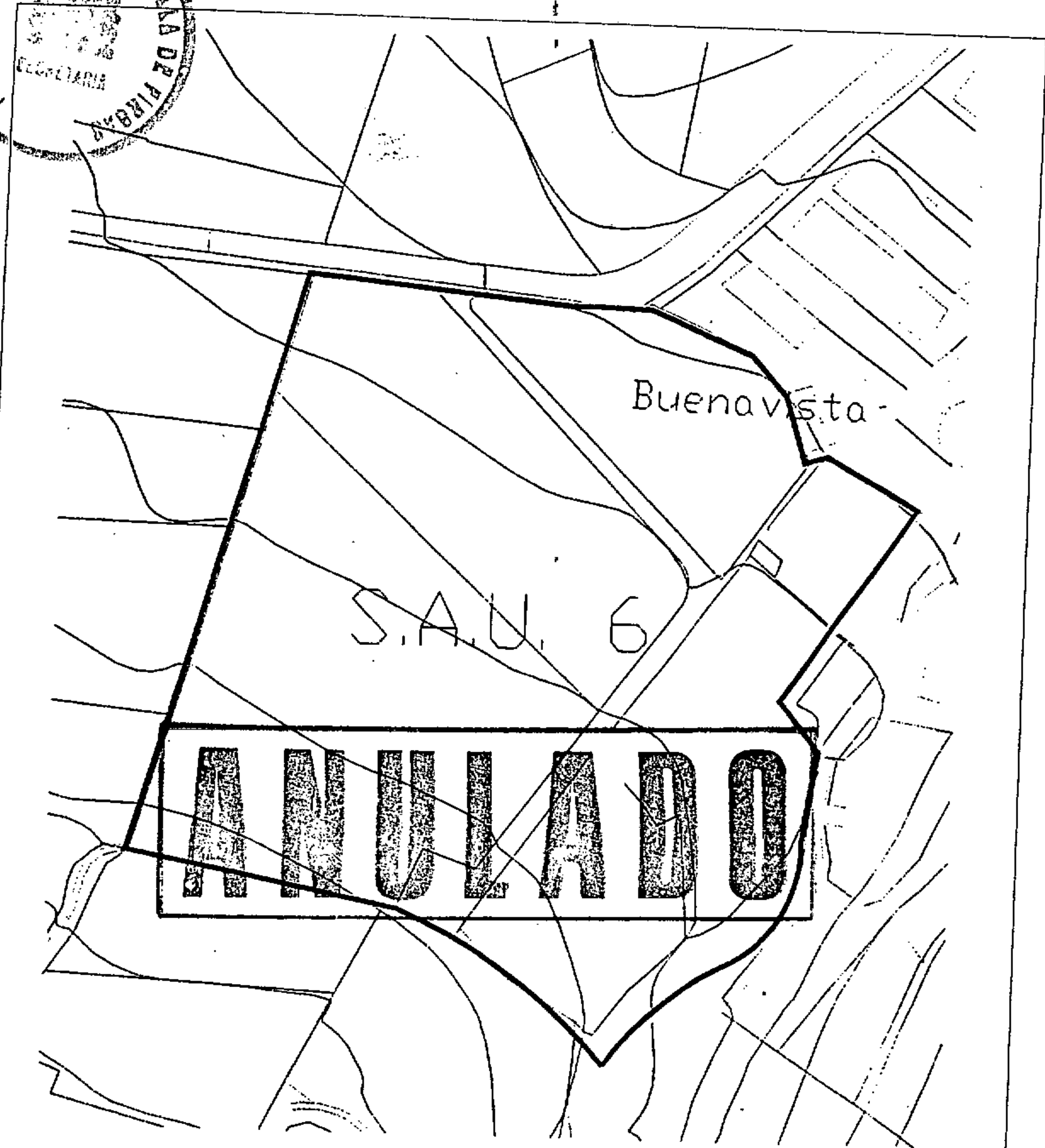
La Comisión de Ordenación Urbanística del Municipio de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
 Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
 El Secretario de la Comisión





Rafael Kiano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Fargas



|  |   |   |
|--|---|---|
| SUELO A TO PARA URBANIZAR  |   |   |
| NOMBRE: CAMBALUD SUR   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA  | 31.015 m <sup>2</sup>                                 |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN   | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA  | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL   | 12.406 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO   | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada)           |   |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA   |   |   |
| PARCELA MÍNIMA   | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA  | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN  | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> ( baja densidad ) BD <sub>400</sub>   |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada  |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                 |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                      |   |   |
| SE CONDICIONA EL DESARROLLO DE ESTE SAU AL DESARROLLO PREVIO DE AL MENOS UNO DE LOS SECTORES 1 Y 2 ( CAMBALUD NORTE Y CAMBALUD CENTRO ). |   |   |

**SAU  
Nº 6**

*Rafael Lázaro*

### MEDIDAS CORRECTORAS

Las características ambientales de este suelo son similares a las existentes en el SAU2. Sin embargo, en este caso, y debido a la localización periférica del SAU, no se produce una colmatación lógica del tejido urbano, sino que se presenta un apéndice separado de lo que es actualmente el núcleo principal de Cambalud. Esta circunstancia aconseja que, de ejecutarse, este SAU sea cronológicamente el último en desarrollarse de los tres que existen en el entorno de Cambalud.

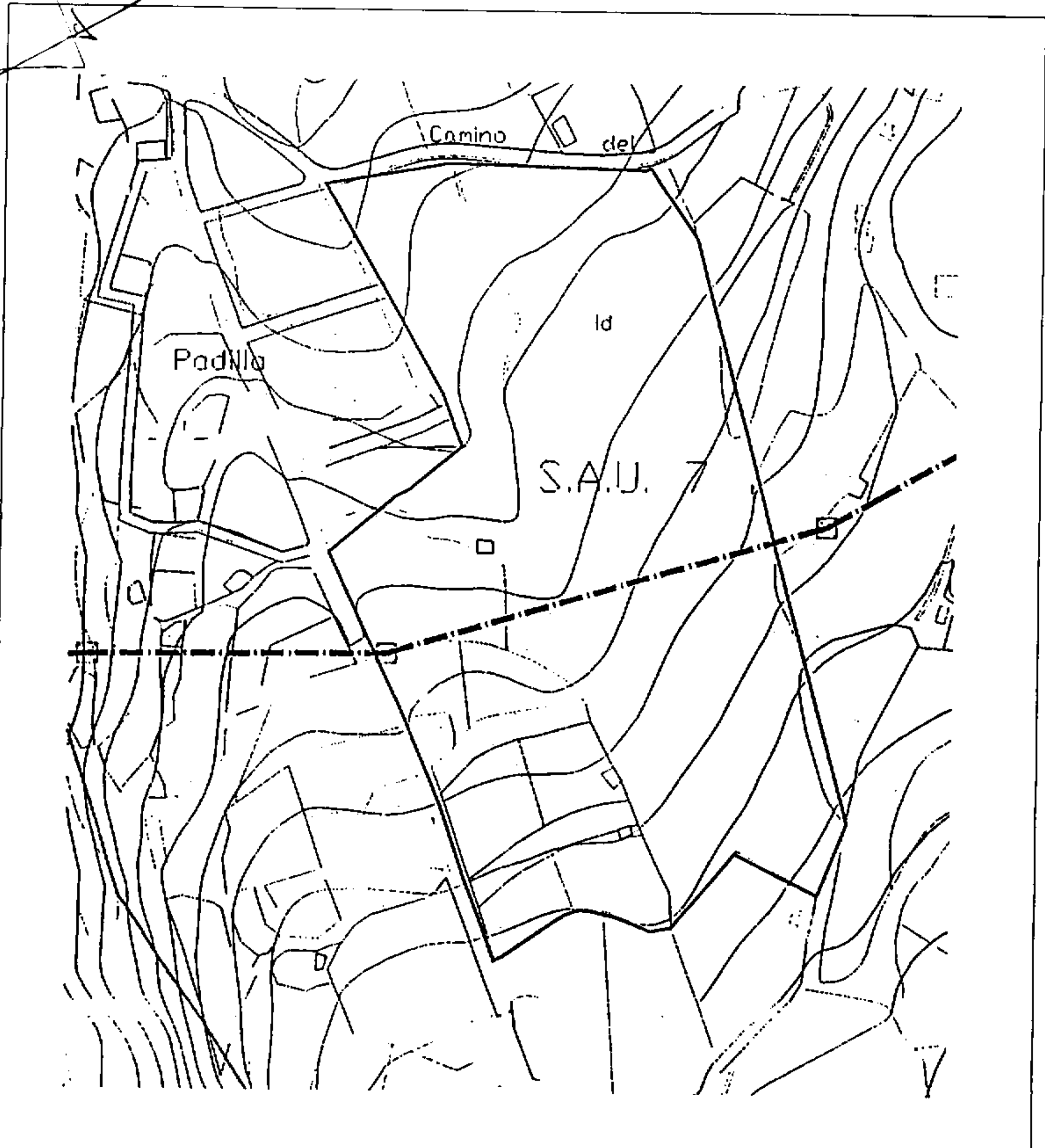
La corrección de efectos negativos sobre los terrenos agrícolas pasa por la reutilización del suelo existente. La recuperación paisajística es difícil, pues son previsibles transformaciones irreversibles del paisaje.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente  
de Canarias, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001  
acordó la RESOLUCIÓN DEFINITIVA del presente  
expediente.  
Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión





13 SET. 2001

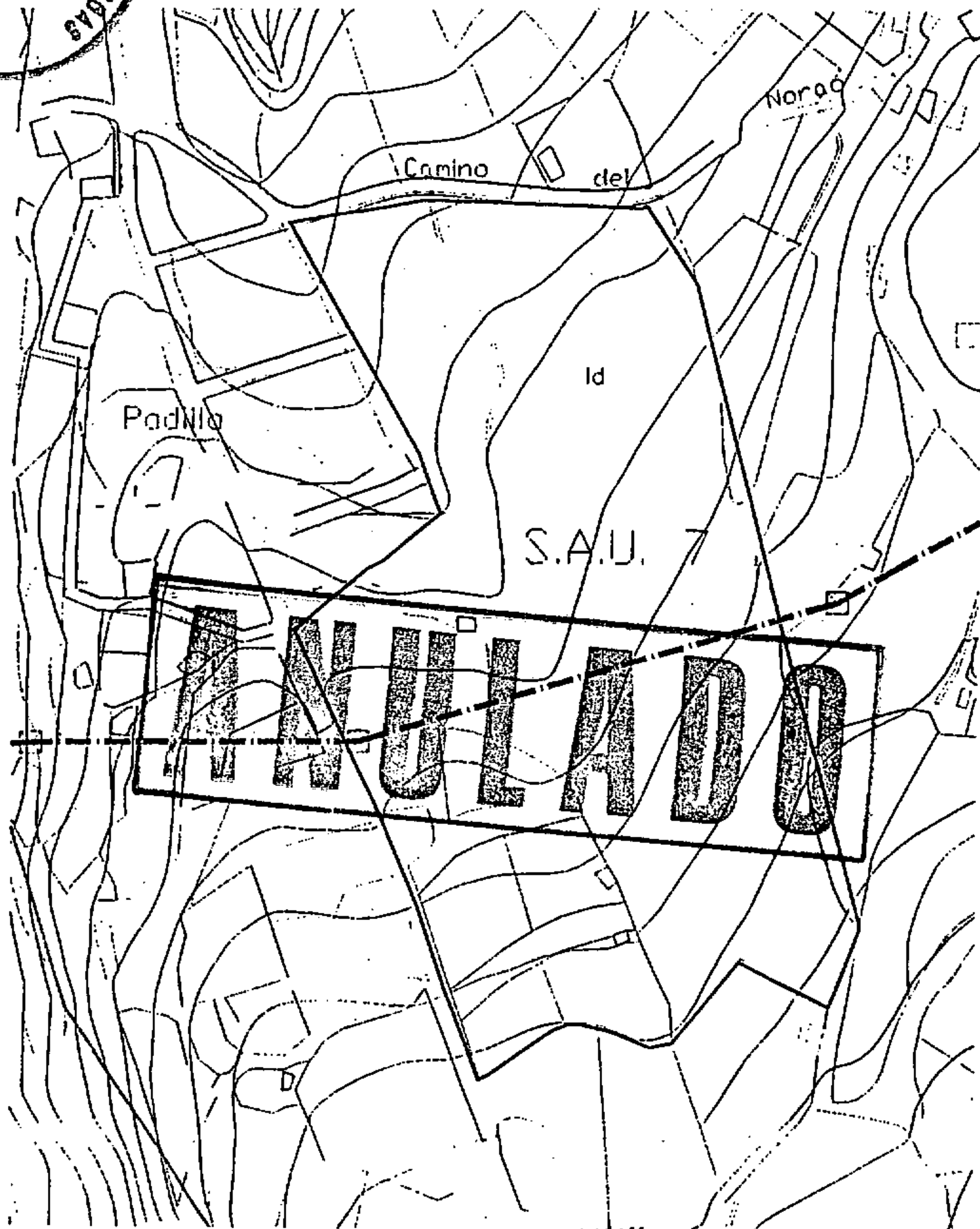


|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>SUELO APTO PARA URBANIZAR</b>  |   |   |
| NOMBRE: PADILLA   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 70.351,44 m <sup>2</sup>                              |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 28.140 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL (Unifamiliar aislada o pareada)           |   |
| <b>NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA</b>   |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> (BAJA DENSIDAD) Y BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - DD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART. 10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                 |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                       |   |   |
| EL SAU "CAMBALUD SUR" ASIGNARÁ UN MÁXIMO DEL 55% DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES A LA ORDENANZA BD <sub>400</sub>                           |   |   |
| LOS RETRANQUEOS QUEDAN ESTABLECIDOS EN EL CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES SAU. PUNTO 6.1.6                              |   |   |

**SAU Nº 7**

La Comisión de Planeamiento del Municipio de Fargas, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión





|   |   |   |
|---|---|---|
| SUELO APTO PARA URBANIZAR   |   |   |
| NOMBRE: PADILLA   |   |   |
| SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA   | 70.351,44 m <sup>2</sup>                              |   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN  | PRIVADO   |   |
| DENSIDAD MÁXIMA   | 25 viv/Ha   |   |
| EDIFICABILIDAD TOTAL  | 28.140 m <sup>2</sup> C                               |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | RESIDENCIAL(Unifamiliar aislada o pareada)            |   |
| NORMATIVA URBANÍSTICA BÁSICA  |   |   |
| PARCELA MÍNIMA  | BD <sub>250</sub> - 250 m <sup>2</sup>                | BD <sub>400</sub> - 400 m <sup>2</sup>                |
| COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA   | B <sub>250</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | B <sub>400</sub> - 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| OCUPACIÓN   | BD <sub>250</sub> - 35%                               | BD <sub>400</sub> - 35%                               |
| ORDENANZA APLICACIÓN - BD <sub>250</sub> ( baja densidad ) BD <sub>400</sub>  |   |   |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA - DD <sub>250</sub> : Vivienda unifamiliar aislada.<br>BD <sub>400</sub> : Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |   |   |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS = SEGÚN ART. 36 LOTC Y ART.10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO                                  |   |   |
| CESIÓN PARCELAS URBANIZADAS DONDE LOCALIZAR EL 10% DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN ART. 71 DE LA L.O.T.C.                                       |   |   |

**SAU  
Nº 7**

*Rafael Lezcano*

**MEDIDAS CORRECTORAS**

Salvando la existencia de un suelo con cierto potencial agrológico, no se han detectado elementos naturales singulares que hagan conflictivo el desarrollo del SAU y, por su parte, los usos del suelo actuales corresponden principalmente a terrenos de labor abandonados. Sin embargo sí existe un problema derivado de la alta visibilidad de la actuación, así como de la compactación de una trama urbanística que hasta el momento se caracteriza por la dispersión del edificado. Es aconsejable, por tanto, el diseño de un urbanizado laxo de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con jardín, como forma de atenuar las disfunciones que puedan generarse con motivo de la urbanización y edificación del suelo.

La Comisión de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la aprobación definitiva del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*[Handwritten signature]*

6.1.6 CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE S.A.U.

| SECTOR                         | USO         | SUPERFICIES HECTÁREAS         | EDIFICABILIDAD BRUTA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | DENSIDAD Vm/ha | TIPOLOGÍA                     | COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR PARCELA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | ALTURA              | PARCELA MÍNIMA m <sup>2</sup> | OCUPACIÓN POR PARCELA | RETRANQUEO s mts. | ORDENANZA        |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------|---|----------------|-------------------------------|--|---------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| 1<br>CAMBALUD NORTE            | RESIDENCIAL | 1,55 (15.460 m <sup>2</sup> ) | ≤ 0,8   | 40             | UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS  | 2  | 7,50 mts. 2 plantas | 100                           | 100 %                 | -                 | ORDENANZA 8C/000 |
| 2<br>CAMBALUD CENTRO (\$)      | RESIDENCIAL | 2,20 (22.006 m <sup>2</sup> ) | 0,4   | 25             | UNIFAMILIAR AISLADA           | 0,7  | 7,50 mts. 2 plantas | 250                           | 35                    | 3/3/3             | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA |  |                     | 400                           |                       |                   |                  |
| 3<br>MESETA DE CASABLANCA (\$) | RESIDENCIAL | 4,38 (43.810 m <sup>2</sup> ) | 0,4   | 25             | UNIFAMILIAR AISLADA           | 0,7  | 7,50 mts. 2 plantas | 250                           | 35                    | 3/3/3             | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA |  |                     | 400                           |                       |                   |                  |
| 4<br>LA CRUZ (*) (\$)          | RESIDENCIAL | 9,15 (91.581 m <sup>2</sup> ) | 0,45  | 30             | UNIFAMILIAR AISLADA           | 0,7  | 7,50 mts. 2 plantas | 250                           | 35                    | 3/3/3             | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR PAREADA           |  |                     | 400                           |                       |                   |                  |
| 5<br>LOS DOLORES (♦)           | RESIDENCIAL | 5,96 (59.956 m <sup>2</sup> ) | 0,25  | 16             | UNIFAMILIAR EN HILERA         | 1  | 7,50 mts. 2 plantas | 125                           | 50                    | 3/1-/3            | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA |  |                     | 500                           |                       |                   |                  |
| 6<br>CAMBALUD SUR (\$)         | RESIDENCIAL | 3,10 (31.015 m <sup>2</sup> ) | 0,4   | 25             | UNIFAMILIAR AISLADA           | 0,7  | 7,50 mts. 2 plantas | 250                           | 35                    | 3/3/3             | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA |  |                     | 400                           |                       |                   |                  |
| 7<br>PADILLA (\$)              | RESIDENCIAL | 7,03 (70.351 m <sup>2</sup> ) | 0,4   | 25             | UNIFAMILIAR AISLADA           | 0,7  | 7,50 mts. 2 plantas | 250                           | 35                    | 3/3/3             | BD/000           |
|                                |             |                               |   |                | UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA |  |                     | 400                           |                       |                   |                  |

(\*) El S.A.U. asignará un máximo del 55% de las Parcelas Residenciales a la Ordenanza BD/000.

(♦) El S.A.U. asignará un máximo del 30% de las Parcelas Residenciales a viviendas unifamiliares pareadas.

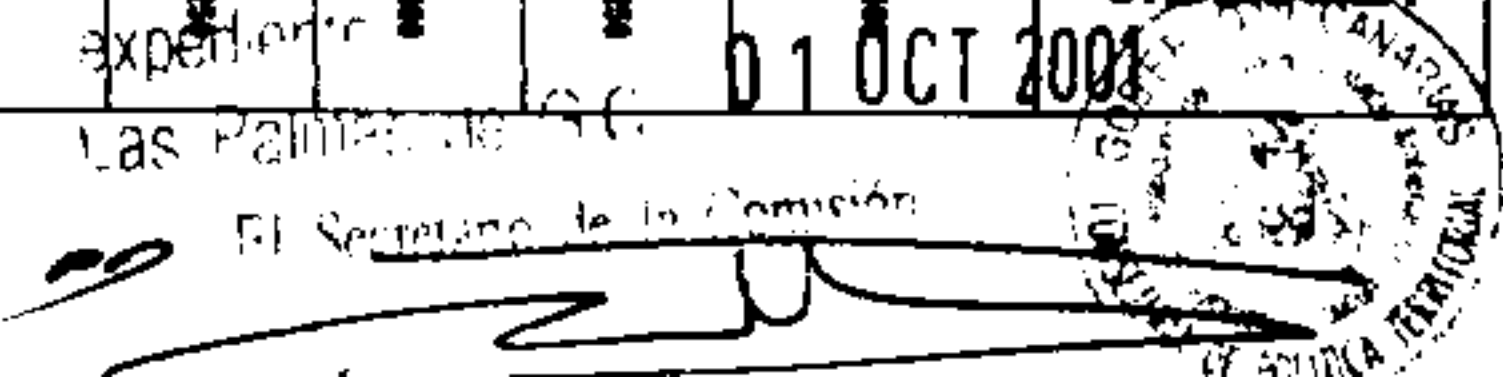
(\$) El S.A.U. asignará un máximo del 55% de las Parcelas Residenciales a la Ordenanza BD/000

- Los retranqueos a considerar en los suelos aptos para urbanizar son los que se hacen constar en este cuadro.

9 ABR. 2001

ORDENANZA 8C/000  
01 OCT 2000

El Secretario de la Comisión



*Rafael Lizcano*

6.1.6. CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE S.A.U.

| SECTOR                       | USO         | SUPERFICIES<br>HECTAREAS            | EDIFICABILIDAD<br>D BRUTA<br>m <sup>2</sup> /ha | DENSIDAD<br>VIVIENDAS | TIPOLOGIA                           | COEFICIENTE<br>DE<br>EDIFICABILIDAD<br>D POR<br>PARCELA<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | ALTURA                 | PARCELA<br>MINIMA<br>m <sup>2</sup> | OCCUPACION<br>POR PARCELA | RETRANQUEO<br>mts | ORDENANZA         |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------|---|-----------------------|-------------------------------------|---|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 1<br>CAMBALUD<br>NORTE       | RESIDENCIAL | 1,55<br>(15.460 m <sup>2</sup> )    | ≤ 0,8   | 40                    | UNIFAMILIAR<br>ENTRE<br>MEDIANERAS  | 2   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 100                                 | 100 %                     |                   | BD <sub>200</sub> |
| 2<br>CAMBALUD<br>CENTRO      | RESIDENCIAL | 2,20<br>(22.006 m <sup>2</sup> )    | 0,4   | 25                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADA              | 0,7   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 250                                 | 35 %                      |                   | BD <sub>200</sub> |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,5   |                        |                                     |                           |                   |                   |
| 3<br>MESETA<br>DE CASABLANCA | RESIDENCIAL | 4,38<br>(43.810 m <sup>2</sup> )    | 0,4   | 25                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,7   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 250                                 | 35 %                      | 3/3/3             | BD <sub>200</sub> |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,5   |                        |                                     |                           |                   |                   |
| 4<br>LA CRUZ                 | RESIDENCIAL | 9,15<br>(91.581,57 m <sup>2</sup> ) | 0,45  | 30                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,7   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 250                                 | 35 %                      | 3/3/3             | BD <sub>200</sub> |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>EN<br>HILERA         | 1   |                        |                                     |                           |                   |                   |
| 5<br>LOS DOLORES ♦           | RESIDENCIAL | 5,9<br>(59.956 m <sup>2</sup> )     | 0,25  | 16                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,4   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 500                                 | 35 %                      | 5/4/4             | CJ                |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,7   |                        |                                     |                           |                   |                   |
| 6<br>CAMBALUD SUR            | RESIDENCIAL | 3,10<br>(31.015 m <sup>2</sup> )    | 0,4   | 25                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,5   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 250                                 | 35 %                      | 3/3/3             | BD <sub>200</sub> |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,5   |                        |                                     |                           |                   |                   |
| 7<br>PADILLA                 | RESIDENCIAL | 7,03<br>(70.351,44 m <sup>2</sup> ) | 0,4   | 25                    | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,7   | 7,50 mts.<br>2 plantas | 250                                 | 35 %                      | 3/3/3             | BD <sub>200</sub> |
|                              |             |                                     |   |                       | UNIFAMILIAR<br>AISLADO O<br>PAREADA | 0,5   |                        |                                     |                           |                   |                   |

\* El S.A.U. asignará un máximo del 55% de las Parcelas Residenciales a la Ordenanza BD<sub>100</sub>.  
 ♦ El S.A.U. asignará un máximo del 30% de las Parcelas Residenciales a viviendas unifamiliares pareadas.  
 - Los retranqueos a considerar en los suelos aptos para urbanizar son los que se hacen constar en este cuadro.

*Rafael Bravo*

## TITULO VII. NORMAS GENERALES EN EL SUELO URBANO

### 7.1.1 Grado de desarrollo de las Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano

De acuerdo con el Art. 40-2 del R.P., en el suelo urbano las Normas Urbanísticas tienen carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo y contiene la reglamentación de usos pomenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

### 7.1.2 Desarrollo de las determinaciones en Suelo Urbano

El desarrollo de estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, se realizará de forma inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los oportunos Proyectos de Urbanización y obras, que lleven a la práctica sus determinaciones; así como de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten con las finalidades establecidas por la legislación urbanística en vigor.

Las unidades de actuación delimitadas en Suelo Urbano, se gestionarán por el sistema de **cooperación**, mediante las correspondientes cuotas de urbanización.

Cuando la entidad de las actuaciones en Suelo Urbano no ha permitido la delimitación de unidades de actuación, se podrán realizar **actuaciones aisladas en suelo urbano** para completar infraestructuras previstas, según el art. 194 del Reglamento de Gestión.

En estos casos podrá aplicarse el sistema de expropiación y en su caso, la aplicación de contribuciones especiales.

### 7.1.3. Uso detallado. Incompatibilidades

Para cada zona del suelo urbano que se delimita en estas Normas Subsidiarias se especifican el uso y resto de determinaciones, a través de las ordenanzas, especificando los usos incompatibles para cada una de ellas.

### 7.1.4 Normas para el desarrollo del Suelo Urbano destinado a reservas de equipamiento

la reserva de suelo para Dotaciones Públicas en los ámbitos de planeamiento diferido a desarrollar mediante Plan Especial o Parcial de Reforma Urbana, se ajustará a lo establecido en la ficha correspondiente y en las condiciones generales señaladas en estas Normas, debiendo dimensionarse respetando los mínimos que -en su caso- se establezcan.

En el Suelo Urbano de ordenación directa, para el desarrollo del suelo destinado a dotaciones, les será de aplicación la ordenanza correspondiente que se establece en el Capítulo 7º de la presente Normativa.

09 ABR. 2001  
acordó la ALCALDIA MUNICIPAL de Firgas, en el presente expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*Rafael Lezcano*

### 7.1.5 Condiciones generales de urbanización:

#### A.- Red Vial

##### Viales

Las características de las vías definidas como propias de la red insular serán fijadas por el organismo competente. Las vías de la red municipal tendrán una calzada como mínimo de 6.00 m de anchura, con arcenes de 2.00 m a cada lado.

La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera insular o municipal no será inferior a 200 m. Los cruces se realizarán a nivel, mediante rotonda o el sistema prescrito por el organismo competente.

Se prohíbe dar acceso directamente de las carreteras a las parcelas de cualquier urbanización residencial o industrial, no pudiendo ser aquéllas incorporadas al sistema viario propio de éstas.

##### Aparcamientos

Su dimensión mínima será de 4.50 x 2.20 mts., con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> plaza, incluyendo la parte proporcional de los accesos.

#### B.- Abastecimiento de agua

##### Potabilidad

El agua para consumo reunirá las condiciones de potabilidad establecidas por la Autoridad Sanitaria competente, será debidamente depurada y acusará la presencia de cloro libre en proporción de 0.2 partes por millón.

##### Redes

La red de agua potable será claramente separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riegos y otros usos, evitando filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a parcela.

Se aconseja el tipo de red mallada. La red se sujetará a las prescripciones de la Norma Tecnológica de Abastecimiento NTE-IFA. Los diámetros mínimos serán de 60 mm. en ramales de poco servicio sin boca de riego ni hidrantes; de 70 mm. si existen hidrantes; y de 80 mm. cuando se prevean aumentos de consumo.

Las redes irán enterradas bajo las aceras (bajo las dos aceras en caso de calles con anchura mayor de 20 m.). Se calculará para caudales máximos iguales a 4 veces el consumo medio, para que la velocidad no sea menor de 0.5 ni mayor que 3 m./seg. y para que la presión no baje en ningún punto de la red de 1 atm., ni sea superior a 60 m.c.d.a.

COMITÉ DE GESTIÓN DEL AGUA  
de Canarias  
acordó en su Sesión de 09 ABR. 2001  
expediente  
de las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

*Rafael Lezcano*

### **Riego e incendios**

La red de riego se alimentará preferiblemente de aguas residuales depuradas. Su proyecto y ejecución se atenderá a las disposiciones de la Norma Tecnológica de Riego NTE-IFR. Se dispondrán en las zonas verdes y deportivas bocas de riego a distancias no superiores a 30 mts. La red irá enterrada, a base conductos roscados de pvc rígido. Los distribuidores desde la red general, para alimentar a un máximo de 12 bocas, serán al menos de 80 mm. de diámetro. Las derivaciones para alimentar cada boca tendrán un diámetro mínimo de 40 mm.

En caso de disponerse de red de incendios, las bocas de ubicarán a una distancia no superior a 200 m. La red de incendios estará en cualquier caso alimentada con agua potable, nunca con residual depurada.

Para el cálculo de estas redes, y el consumo general, se considerarán tres bocas de incendio o riego funcionando simultáneamente, con un gasto de 5 litros/segundo por unidad.

### **Dotación mínima**

Se calculará como mínimo en 150 litros por habitante y día en las zonas agrícolas y núcleos residenciales del municipio.

### **Depósitos**

Se dispondrán depósitos reguladores con capacidad mínima para dos días de consumo en los núcleos residenciales permanentes.

Los edificios contarán con aljibes o depósitos con capacidad para tres días de consumo, a razón de 120 litros por habitante y día en los núcleos urbanos.

## **C.- Saneamiento**

### **Sistema**

El sistema de saneamiento separativo será preferente en los núcleos urbanos. La evacuación de aguas residuales y pluviales se realizará normalmente mediante red enterrada de alcantarillado. Las pluviales se verterán normalmente a los cauces, adoptando las medidas precisas para impedir la inundación de las propiedades lindantes con los mismos. Las fecales se depurarán en cualquier caso antes de su vertido o utilización.

### **Caudal**

Para el cálculo de aguas residuales se utilizarán las mismas cifras empleadas para la dotación de agua potable, con excepción de la prevista para riego. Tanto para el cálculo de aguas fecales como residuales se aplicarán los criterios de la Norma Tecnológica de Alcantarillado NTE-ISA, pudiendo para las residuales estimarse que el caudal máximo, en litros/segundo, es igual a 4 veces el medio en los primeros tramos, 3 en los segundos y 2 en los terceros y sucesivos.

Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas  
de Canarias  
acuerdo de la Comisión de Planeamiento del presente  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001



*Rafael Lizaro*

### **Redes**

La red irá enterrada, preferiblemente bajo las aceras, a una profundidad mínima de 0,50 m., y eventualmente bajo las calzadas, en cuyo caso la profundidad mínima será de 1.50 mts. Se dispondrá una acometida por parcela, a través de arqueta.

Se calculará para que la velocidad no sea inferior a 0.65 m./segundo ni superior a 4.50 m/sg. El diámetro mínimo será de 15 a 20 cm, según las pendientes. Contará con cámara de descarga adosada al primer pozo de registro en la cabecera de cada tramo. Los pozos de registro se dispondrán en los cambios de dirección y pendiente y, en cualquier caso, al menos cada 50 m.

### **Depuración**

Las aguas residuales serán depuradas a nivel secundario, reduciéndose los sólidos en suspensión como mínimo en un 95% y la DBO-5 entre el 90 y el 95%.

Las depuradoras serán como mínimo del tipo de aireación prolongada por turbinas o soplantes. Su construcción se ejecutará de acuerdo con las prescripciones de la Norma Tecnológica de Depuración NTE-ISD, salvo que se trate de elementos prefabricados con condiciones y garantía similares a aquéllas.

Dispondrán de todos los elementos anejos incluidos en aquella Norma. En cualquier caso las depuradoras serán modulares y ampliables.

Las instalaciones de depuración se situarán a una distancia mínima de 2,000 m del núcleo poblado más cercano, pudiendo exceptuarse de esta condición a las instalaciones para servicio de núcleos de población permanente y, con carácter provisional hasta la ejecución de la infraestructura común, las de núcleos turísticos, siempre que se empleen sistemas correctores que garanticen la ausencia de olores, y no se sitúen a barlovento de la población.

Las instalaciones industriales contarán con instalaciones propias de depuración que eviten el vertido a la red general de productos tóxicos, nocivos o que neutralicen o dificulten el sistema de depuración (lecherías o queserías, mataderos, industrias que utilicen productos corrosivos, venenos, detergentes duros, aceites, sales de cobre, etc.).

### **Vertido**

En los núcleos del municipio, el vertido del excedente de agua depurada no utilizada para riego se verterá al subsuelo a través de pozos de absorción, cuya construcción sólo se autorizará cuando, por su situación respecto de los pozos para extracción de agua, existan garantías en cada caso concreto de no contaminar el afluyente de éstos.

Comisión de Planeamiento Municipal  
de Firgas  
Expediente N.º 139  
09 ABR. 2001  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*Rafael Lezcano*

**D.- Energía eléctrica**

**Dotación**

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0.6 Kw por habitante y día. En los locales y oficinas, la previsión será de 100 w/m<sup>2</sup> construido.

**Redes**

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Se canalizarán de manera subterránea todos los nuevos tendidos que se ejecuten, aunque se permitirá la reparación y mantenimiento de los tendidos aéreos preexistentes en tanto se produce su canalización.

Las redes enterradas irán a una profundidad mínima de 0.60 mts. bajo las aceras y 0.80 m cuando transcurran bajo calles y carreteras. Se respetará una distancia mínima de 0.20 m respecto de las canalizaciones de agua. Las redes dispondrán de las coberturas de aviso y protección reglamentarias.

**E.- Alumbrado público**

Los niveles de iluminación y uniformidad requeridos serán los establecidos en la Norma Tecnológica de Alumbrado NTE-IEA. Las lámparas serán preferiblemente de vapor de mercurio con corrección de color.

Las redes se ajustarán a lo establecido tanto en la Instrucción Técnica Complementaria MIBT-009 como en la Norma Tecnológica. La red será subterránea, discurrirá a una profundidad mínima de 0.40 m y con secciones no inferiores a 6 mm<sup>2</sup>. Tanto los apoyos accesibles como los báculos, se pondrán a tierra.

**F.- Teléfonos**

Las redes aéreas sólo podrán autorizarse en los núcleos urbanos existentes. En las nuevas urbanizaciones la red telefónica irá enterrada bajo las aceras, a una profundidad mínima de 0.40 mts. y en líneas de 4, 8 y 12 conductos de 110 mm de diámetro cada uno.

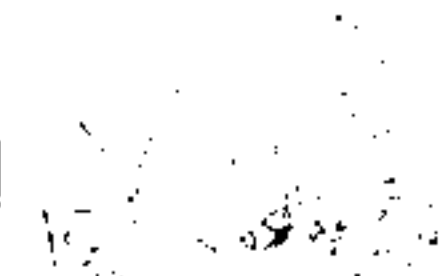
**G.- Residuos sólidos**

El volumen a recoger se calculará a razón de 0.50 Kg (1 litro) por habitante y día en los núcleos urbanos.

Comisión de Planeamiento  
de Fargas  
acorde a...  
expediente  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión

09 ABR. 2001

01 OCT. 2001



*Rafael Arzano*

**TITULO VII CONDICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS.**

**Capítulo 1. Intervención municipal del uso del suelo.**

**Art. 8.1.1. Licencias urbanísticas.**

Están sujetos a la obtención de licencia municipal previa, todo acto relacionado con las acciones sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

**Art. 8.1.2. Licencias de obras de urbanización.**

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

**Art. 8.1.3. Licencias de obras de edificación.**

a) La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia en la acreditación de los requisitos siguientes:

- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento.
- Contar con el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la obligación de prestar una fianza suficiente que garantice la ejecución de las obras de urbanización, que ascenderá a un importe del 6% del coste total de las obras citadas. A estos efectos, se adjuntará con la solicitud de licencia, el correspondiente aval bancario, acorde al modelo que facilitará la administración autorizante.
- Todo ello sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a las garantías reales o personales que se establecen en el reglamento de gestión Urbanístico, para la ejecución del planeamiento por el sistema de compensación.
- Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes.
- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas.

09 ABR. 2001

01 OCT 2001

*[Handwritten signature]*

*Rafael Lizcano*

b) Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos:

- Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.
- Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

## Capítulo 2. Disposiciones Generales Sobre Licencias.

### Art. 8.2.1. Consultas e informes.

De acuerdo con el artículo 165 TRLS-76, todo administrado tendrá derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como, sobre la aplicación de catálogo o cualquier documentación de las presentes Normas Subsidiarias a su caso concreto, y se expresará, si procediese, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarle la información, todo ello, previo pago, en su caso, de los correspondientes derechos.

### Art. 8.2.2. Actos sujetos a licencia.

A) Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, los actos reseñados en el artículo 166 de la Ley 9/99 y, en general, aquellos que deriven de la aplicación de los contenidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento que son en particular los siguientes:

Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones de toda clase.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general.
- La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

03 JUL 2001

01 OCT 2001

As. Plan. y E.C. - Oficina

*Rafael Bravo*

- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los trabajos de abancalamiento y somiba para la preparación de parcelas con cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- Los cerramientos de fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- La instalación de inveneros y de cortavientos.
- La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- 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, bahías y radas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- Los actos de construcción y edificación de estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismo efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

**B) Procedimiento:** El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, deberá contemplar los siguientes actos de instrucción:

Los informes técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

Rafael Arzano

Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos otorgada la licencia interesada. El amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al Cabildo Insular correspondiente, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

La sujeción a licencia previa alcanzará a los actos referidos, incluso cuando, por razón de competencias específicas, resulten necesarias autorizaciones de otros organismos de la Administración en cualesquiera de sus esferas.

**Art. 8.2.3. Contenido y alcance de la licencia.**

- a) Cuanto se dispone en la documentación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y en las presentes Ordenanzas respecto a las condiciones urbanísticas, técnicas y estéticas, se deberá verificar para el acto de otorgamiento de la licencia.
- b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el definido por las Normas Subsidiarias, en su documentación técnica y en las distintas normativas, según el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y sus usos.
- c) En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo o por insuficiencia del contenido de la licencia, facultades en contra de las prescripciones y espíritu de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras, podrá dirigirse a la Administración Municipal, en solicitud de información o aclaración, que deberá facilitarse en el plazo mínimo de un mes.
- d) Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
- e) A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra instalación autorizada. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesitará ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el proyecto aprobado. Se exceptúa la instalación de grúas-torres, que necesitarán la licencia correspondiente.

Administración Municipal de Firgas  
09/10/2001  
acordada  
expediente

Las Palmas de S.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*Rafael Beano*

**Art. 8.2.4. Cumplimiento de las condiciones de licencia.**

El propietario se sujetará a las condiciones marcadas en la licencia.

En caso contrario, queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones marcadas en la licencia.

**Art. 8.2.5. Obligaciones del titular de la licencia.**

La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de lo demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- a) El pago de los derechos consignados en las tarifas correspondientes acordadas de antemano por la administración municipal.
- b) Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.
- c) Reparar o abonar los daños que se ocasionan como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, acera, empedrados, paseos, conducciones de agua, forales, hilos telegráficos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concepción de licencia.

**Art. 8.2.6. Licencia condicionada a completar la urbanización.**

Podrá otorgarse licencia en terrenos que no tengan la condición de solar, de conformidad con lo prevenido legalmente, siempre que se cumplan estrictamente los requisitos, presupuestos y garantías previstas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, así como los deberes establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio en vigor.

**Art. 8.2.7. Caducidad de las licencias.**

Caducan las licencias de las que no se haga uso o cuya ejecución se interrumpa por término de seis meses, a contar de la fecha de concesión por la Administración municipal o de su paralización.

**Art. 8.2.8. Expedientes sancionadoras en tramitación.**

Aquellos expedientes sancionadores por obras sin licencia que se encuentren en marcha en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, le seguirá siendo de aplicación hasta su resolución definitiva la misma normativa a cuyo amparo se hubiera produciendo la incoación. (Ley 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial).

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

A las nuevas actuaciones que contravengan las determinaciones de las presentes Normas, les será de aplicación el régimen jurídico de Disciplina Urbanística en vigor en el momento de la incoación del correspondiente expediente sancionador. (L.O.T.C. 9/99).

### Capítulo 3. Alineaciones y rasantes.

#### Art. 8.3.1. Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes.

- a) Todo administrado podrá pedir a la Administración municipal el señalamiento, sobre el terreno, de las líneas y rasantes oficiales que le correspondan a una finca determinada.
- b) La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasante, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala como mínimo 1:2,000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que está situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas, excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala mayor.
- c) Este requisito también será necesario para las obras oficiales.
- d) En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes, debiendo unirse ambos expedientes.

#### Art. 8.3.2. Ejecución del señalamiento de alineaciones y rasantes.

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de líneas de edificación interior de manzana y de zona-jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes Normas:

- Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:
  - La presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente.
  - El pago de los derechos o tasa correspondientes.
  - Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

b) La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará con la antelación necesaria al solicitante.

c) Tendrá que asistir al acto de replanteo, con el funcionario municipal encargado de efectuarlo y el facultativo designado por el propietario. Si personado el funcionario designado en el terreno objeto del señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones establecidas o no comparezcan el facultativo designado por el solicitante se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.



*Rafael Ferrero*

d) En otros casos, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones o rasantes.

**Art. 8.3.3. Plazo de formalización del replanteo.**

El replanteo de las fincas y el informe del arquitecto municipal describiendo dicho trazado, tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la presentación de la instancia.

**Capítulo IV. Documentación para solicitud de licencias según los tipos de obras.**

**Art. 8.4.1. Contenido de la solicitud de licencia.**

Las solicitudes se formularán, su caso, mediante instancia, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que le represente con las siguientes indicaciones:

- Datos personales.
- Situación y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que solicite la licencia.
- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada es establecen en los artículos siguientes.
- Lugar y fecha.

b) Las obras que requieran dirección facultativa, los técnicos competentes facultados para ello deberán firmar junto al propietario la instancia de solicitud, que será visada por los Colegios profesionales correspondientes, quedando reconocidos como tales hasta que por uno u otro se de aviso de haber cesado en dirección.

c) Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos redactados por los técnicos competentes, que según la naturaleza de la licencia se determinan en los artículos siguientes.

d) En todas las solicitudes de licencias que exijan la presentación de un proyecto técnico, este será visado por el correspondiente Colegio profesional. Los planos tendrán como medida máxima 1.50 x 1.10 m. y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE). Si las características del dibujo exigiere la confección de los planos a una medida superior a la establecida, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no rebasen dichas medidas máximas.

**Art. 8.4.2. Documentación de solicitud de licencia de parcelación.**

a) Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañará, como mínimo, los siguientes documentos:

01 OCT 2009  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Rafael Lezano

- Memoria en la que se haga referencia al instrumento de planeamiento que establezca las condiciones de la parcelación, y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
  - Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiera la parcelación cuando dicha cédula estuviere implantada, o documento oficial de contestación, en caso de que se hubiera consultado previamente.
  - Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el registro de la propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren registradas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
  - Plazo de situación o emplazamiento de escala no inferior a 1:2,000.
  - Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.
  - Plano de parcelación a la misma escala.
- b) La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior. Se presentarán por triplicado.

**Art. 8.4.3. Documentación de la solicitud de licencia de urbanización.**

- a) Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
- Plano de situación, a escala no inferior a 1:2,000, por triplicado, en el que se determinen la localización de la finca o fincas a que se refiere.
  - Cédula o cédulas urbanísticas, si estuvieren implicadas, de la finca o fincas referidas, o documento oficial de contestación en el caso de que se hubiera consultado previamente.
  - Tres ejemplares de Proyecto suscrito por técnicos competentes y visado por el colegio profesional correspondiente.
  - Copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
  - Documento acreditativo de haber constituido fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para la operación de las obras de urbanización.
  - Contrato u hoja de dirección de obras suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

*Rafael Lizcano*

b) Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- 1º Movimientos de tierras.
- 2º Obras de fábrica.
- 3º Pavimentación.
- 4º Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego e incendios.
- 5º Evacuación de aguas y saneamiento.
- 6º Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- 7º Plantaciones de arbolados y jardinerías.

c) El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificados de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que está incluidas.
- Plano topográfico, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.
- Planos de perfiles de los terrenos.
- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

d) Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, se indicarán dichas modificaciones en el mismo, uno de cuyos ejemplares se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

**Art. 8.4.4. Documentación de la solicitud de la licencia para movimiento de tierra.**

Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañaran los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2,000, en Suelo Urbano, 1:5,000 en Suelo No Urbanizable.
- Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1,000 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y

U.S. 2001

01 OCT 2001



*Rafael Lezcano*

arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- Plano de perfiles que se consideren para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos.
- Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
- Informe de las compañías, de distribución de agua, alcantarillado, teléfonos y electricidad, de que no afectan las instalaciones del servicio público.
- En caso de movimiento de tierra a ejecutar lindando con edificaciones existentes, contrato u hoja de dirección de obras suscrita por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

**Art. 8.4.5. Documentación de solicitud de licencia de demolición.**

- a) Con la solicitud de licencia de demolición se presentará el proyecto de demolición.
- b) El proyecto de demolición se acompañará como mínimo de la siguiente documentación.
  - Plano de emplazamiento a escala como mínimo 1:2,000.
  - Fotografías de las fachadas del edificio.
  - Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a efectuar, con indicación expresa de las precauciones a tomar en relación a la protección.
  - En el caso de que esta se efectúe dentro del área correspondiente al recinto del Casco Histórico; será necesario presentar planos como mínimo a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el derribo a efectuar.
  - Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial y los honorarios de los técnicos competentes.
  - Informe de las compañías, de distribución de agua, teléfono y electricidad de que no afectan las instalaciones de servicio público.
  - Contrato u hoja de dirección de obra suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente.
  - Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

U 9 ASR. 2801

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

c) Cuando se trate de demoler edificios colindantes a otros incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal de estas Normas, se adjuntará además memoria que justifique las técnicas empleadas, así como las precauciones adoptadas con la finalidad de no dañar o afectar la estructura portante ni los elementos arquitectónicos de dichos edificios

d) Cuando se trate de demoliciones parciales para eliminar elementos añadidos no originales en edificios catalogados, además de seguirse las directrices específicas que se establecen en estas Normas y en su caso en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Firgas (en redacción) se presenta una memoria explicativa de la técnica a emplear, reseñando expresamente las precauciones adoptadas para no dañar a afectar el resto de la edificación. Asimismo, deberá asegurarse una fianza mediante depósito o aval bancario que cubra la parte del edificio a conservar.

e) Como protección del paisaje urbano en el ámbito de estas Normas, la solicitud de licencia de demolición será simultánea a la solicitud de licencia edificatoria, no pudiéndose otorgar licencia de demolición sin la simultánea concesión de licencia edificatoria.

**Art. 8.4.6. Documentación de solicitud de licencia de edificación.**

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- Copia del documento oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta.

Cédula urbanística, o fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

Para el área correspondiente al recinto del Casco Histórico, si la licencia afectara al aspecto extremo del edificio, será obligatorio adjuntar en el proyecto técnico los planos de alzados y secciones de los edificios colindantes donde se explicita su relación con la nueva obra.

- En dichos planos (alzados y secciones) se señalarán gráficamente los criterios arquitectónicos de adecuación de la nueva obra con los edificios colindantes si los hubiere.

- Cinco ejemplares del proyecto técnico, con los planos debidamente acotados y superficializados en todas las piezas del edificio suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, así como contrato u hoja de dirección de obra igualmente suscrita y visada.

**Art. 8.4.7. Documentación de la solicitud de licencia de grúa-torre.**

Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

02 JUN 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

- Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- Documento, visado por el correspondiente Colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que este asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento, de la grúa y su estancia en obra.

Una vez instalada la grúa-torre se pedirá la autorización de funcionamiento y la solicitud de funcionamiento irá acompañada del certificado del instalador.

#### **Art. 8.4.8. Documentación de solicitud de cambio de uso.**

Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que esta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma se acompañarán los siguientes documentos:

Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.

- Plano de emplazamiento, a escala 1:1,000 o en su defecto 1:2,000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resultará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.

Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

Introducción de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso que estos modifiquen sustancialmente.

0 3 1 2 0 9 1

0 1 OCT 2001

*Rafael Lereano*

- Certificación expedida por facultativo competente de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las Normas sobre prevención de incendios y las demás, precisas, para el uso pretendido.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

#### **Art. 8.4.9. Documentación de la solicitud de licencias para actividades industriales.**

Sin perjuicio de la documentación que requieran la disposición específica sobre actividades industriales o bien, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las solicitudes de licencias de edificaciones con fines industriales deberán venir acompañadas de los mismos documentos reseñados en el art. 8.4.6. de la presente Normativa.

### **Capítulo 5. Obras menores.**

#### **Art. 8.5.1. Documentación de la solicitud de licencias de obras menores.**

a) La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que describen escrita y/o gráficamente las obras a realizar.

Y en todos los casos se presentará in plano de emplazamiento a escala mínima 1:2,000.

b) Además de lo dispuesto en el epígrafe anterior, y según los diferentes tipos de obras a realizar, la documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras menores deberán constar, en su caso, de los siguientes documentos:

(PT) Proyecto técnico: Proyecto Técnico de las obras a realizar, debidamente cumplimentado por el solicitante y los facultativos competentes.

(D) Dirección: Documentación acreditativa del compromiso de dirección y control facultativo, visado por el Colegio profesional correspondiente.

(EL) Responsabilidad de la Empresa instaladora: Documento acreditativo de la responsabilidad de la empresa instaladora sobre la seguridad y estética de las obras de instalación.

#### **Art. 8.5.2. Obras menores y sus tipos.**

a) Tendrán la consideración de obras menores las que con tal carácter se relacionan a continuación.

b) Las obras menores se clasifican en los siguientes tipos:

Obras menores de tipo A: Las realizadas en la vía pública.

Obras menores de tipo B: Las obras auxiliares de la construcción.

03 OCT 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

Obras menores de tipo C: Las obras de mejora y reparación de edificio en general.

Obras menores de tipo D: Las obras de mejora o reparación de edificio catalogado.

**Art. 8.5.3. Obras menores (A) realizadas en la vía pública.**

1. Construcción, reparación o supresión de vado en las aceras.
2. Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta.
3. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos (EL).
4. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios protegidos.
5. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas en vía pública de los edificios no sometidos a protección.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas a vías públicas de edificios sometidos a protección.
7. Colocación de postes (EL).

**Art. 8.5.4. Obras menores Tipo B. Obras A auxiliares de la construcción.**

1. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D).
2. Construcción de puentes y andamios y similares (D).
3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).
4. Construcción o instalación de barracas.

**Art. 8.5.5. Obras menores de Tipo C. Obras de mejora o reparación de edificio en general.**

1. Reparación de cubiertas azoteas (PT).
2. Pintura y reparación de fachada (EL).
3. Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco) (EL).
4. Reparación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
5. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni supongan cambios en las fachadas del edificio (PT/D).

08 Mayo 2001

01 OCT 2001



Rafael Lescano

6. Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas (D) que no afecten a la estructura ni necesiten refuerzos estructurales o andamios de anclaje.
7. Instalación de lavaderos en patios o azoteas (PT).
8. Colocación o sustitución de ascensores (EL).
9. Tala de árboles (EL).
10. Modificación o reparación de aseos en locales (EL).
11. Reparación o reposición de red de saneamiento que afecte elementos comunes de esta (EL).
12. Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a esta (EL).
13. Reposición o reparación de red eléctrica que afecte elementos comunes a esta.
14. Reposición de pavimentos (EL).

**Art. 8.5.6. Obras menores de tipo D. Conservación de edificios catalogados.**

1. En los edificios catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.
2. Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.
3. Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio como reposición de carpinterías o pintura de fachadas deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto y dirección facultativa. Además deberán estar permitidas expresamente en la ficha del Catálogo correspondiente.

**Capítulo 6. Ejecución de las obras de instalación.**

**Art. 8.6.1. Prescripciones observables de ejecución de obras.**

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

09 ABR 2001  
01 OCT 2001

*Rafael Lerao*

- c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.
- d) Observar las Normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones.

**Art. 8.6.2. Responsabilidad de los técnicos.**

Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Los técnicos directores de las obras son responsables mancomunadamente con los propietarios, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comuniquen por escrito al Ayuntamiento.

**Art. 8.6.3. Renuncia y designación.**

- a) Cualquier técnico que intervenga en una obra o instalación, y que dejara de actuar en la misma, tendrá la obligación de ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que se exprese la causa de la renuncia.
- b) El promotor de las obras, nombrará nuevo técnico y notificará al Ayuntamiento, dentro del término de los seis días siguientes.
- c) Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectasen a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituir de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquéllas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifiquen debidamente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

**Art. 8.6.4. Modificación del proyecto.**

- a) Si en el transcurso de una obra fuera necesario introducir alguna modificación del proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o se trata de variaciones de detalles.
- b) En el caso de tratarse de modificaciones sustanciales se solicitará nueva licencia con los documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de alineaciones y rasantes.
- c) Si el juicio de la Dirección Facultativa, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Se deberá presentar la Documentación necesaria para apreciar el carácter de las variaciones y la Oficina Técnica Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de las variaciones de detalle y dará constancia al interesado mediante la

*Rafael Lezano*

entrega de un ejemplar autorizado, el cual se hará constar en el libro de órdenes de la obra.

d) Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle, las cuales se autorizarán al concederse aquélla.

e) Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizara sin haber obtenido licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como ocio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar, se devengarán tasas, con los recargos que fueran de aplicación.

#### **Art. 8.6.5. Documentación en obras e inspección.**

En el lugar de toda obra o instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

- 1.- El documento acreditativo de la concesión de licencia.
- 2.- Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- 3.- Documento de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- 4.- Copia del documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetos a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionamiento actuante, en relación al objeto de comprobación.

#### **Art. 8.6.6. Abandono o paralización de las obras.**

- a) Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.
- b) En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afecten el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- c) En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares.

*Rafael Lezano*

**Art. 8.6.7. Conclusión de las obras.**

- a) Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, vallas y materiales sobrantes, así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran resultado afectados. Deberá asimismo colocar el número correspondiente a la finca según el modelo aprobado y el rótulo de la calle caso de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.
- b) En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones el Ayuntamiento dictará las condiciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar con cargo al propietario la ejecución de los trabajos necesarios.
- c) El titular de la licencia, en el plazo máximo de 15 días, pondrá en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras, mediante escrito al que deberá acompañar:
- Certificado final de obra, suscrito por el técnico director y visado por el Colegio respectivo.
  - Planos de las posibles modificaciones introducidas en el proyecto de ejecución durante las obras.

**Art. 8.6.8. Licencia de habitabilidad.**

Una vez terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción correspondiente y certificado de determinación de las obras del arquitecto director, que será extendida una vez que por los distintos servicios municipales, sea comprobado que cumple con las condiciones que le fueron impuestas al concederle la licencia de construcción.

En todos los casos de apertura de industria, habrá de preceder a ésta la comprobación de las condiciones de la misma, sin que prejuzgue nada sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción, le será denegado, obligándole a realizar cuantas variaciones precise para ponerla en condiciones; no consintiéndosele, entre tanto, su ocupación.

En los casos de que en una finca ya construida, con las Normas de uso y zona determinadas, se pretendiera cambiar este uso, necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, el que le será concedido o no, según sus condiciones.

También en el caso de que una finca tenga permiso temporal de ocupación, habrá de pedirle su renovación al terminar este plazo, situándose en el caso anterior.

**Art. 8.6.9. Devolución de depósitos y cancelación de avales.**

- a) Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que él mismo garantice.

01 OCT 2001

*Rafael Lecano*

Si el tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas

**Art. 8.6.10 Vallado de solares.**

Todos los solares estarán cercados con valla de fábrica, de dos metros de altura, ejecutada en material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas calles, los propietarios de solares tendrán obligación de solicitar la alineación en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación de la calzada. Deberá estar enfoscado y pintado por ambas caras.

**Art. 8.6.11 Vallado de obra.**

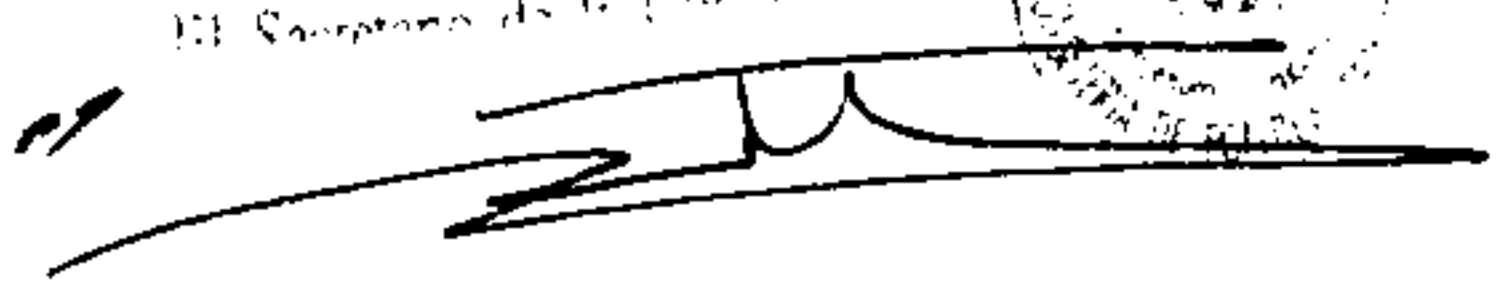
En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada o de galería contigua a solares descubiertos, y en los derribos, reparaciones, instalaciones de portada, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos de madera, ladrillo u otro material que constituya una superficie continua y permita una conservación decorosa y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general. En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio remeter ésta hasta una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea de bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando, a petición del interesado, por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las Normas anteriores, el Arquitecto municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado.

La altura mínima del andamio volado sobre la acera será de 3,00 metros, y saliente o vuelo máximo será de 1 metro.

En casos especiales en que la Oficina de Arquitectura se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una o en las dos direcciones.

Quede terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

La Comisión de Ordenación Urbanística del Municipio de Firgas, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001 acordó la aprobación definitiva de este expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



*Rafael Llanos*

**Art. 8.6.12. Construcciones provisionales en solares.**

1.- En el interior de los solares no se permitirá más que la construcción, con carácter provisional, de pequeños pabellones de una sola planta, separadas 3 metros de la medianería y seis a la fachada, destinados a la guarda o depósito de materiales o elementos de construcción y refugio del guarda.

2.- Dado el carácter provisional de éstas construcciones el propietario queda obligado a renovar la licencia cada dos años.

La Comisión de  
de Canarias  
acordó en su sesión de 03 ABR. 2001  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*[Handwritten signature]*

## TITULO IX NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

### Capítulo 1. Disposiciones generales.

#### Artículo 9.1.1: Patrimonio Arquitectónico Municipal.

El Patrimonio Arquitectónico Municipal de Firgas lo constituyen un conjunto de inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merecen su preservación, y cuya pervivencia resulta importante por construir parte del legado cultural del Municipio.

#### Artículo 9.1.2.: Catálogo Arquitectónico Municipal de elementos protegidos.

El conjunto de elementos protegidos se ha inventariado con el fin de establecer un Catálogo Arquitectónico Municipal, cuya tramitación y aprobación será paralela a las presentes Normas de conformidad con el artículo 47 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

El objeto del Catálogo es la selección de aquellos elementos de interés para su conservación y protección, y fijar las determinaciones a tal fin.

#### Artículo 9.1.3.: Ámbito de la protección y efecto del Catálogo.

El conjunto de bienes catalogados tiene una distribución puntual por todo el ámbito del término municipal, y su localización concreta queda grafiada en los planos.

El conjunto de los bienes inventariados deberá cumplir las condiciones específicas que para su protección se establecen individualmente en las fichas del Catálogo, y en estas normas especiales.

#### Artículo 9.1.4.: Tipos de intervención en elementos protegidos.

Sin perjuicio de que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en cada una de las unidades catalogadas, según las definiciones que a continuación se indican:

- a) Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
- b) Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

La Comisión de Patrimonio Histórico de Canarias, acordada en su Sesión de fecha 09 ABR. 2001, en el expediente nº 100/2001, acordó aprobar el Catálogo de Bienes Arquitectónicos del Municipio de Firgas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, en la sede de Las Palmas de G.C. el día 01 OCT 2001.

*Rafael Leraño*

- c) Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- d) Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Dentro de un mismo elemento protegido se podrán realizar varios tipos de intervención.

**Capítulo 2. Categorías de protección establecidos/niveles de intervención.**

**Artículo 9.2.1.: Grados de protección.**

Como mínimo, los catálogos arquitectónicos municipales fijarán para cada uno de los inmuebles catalogados alguno de los siguientes grados de protección:

- a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) Parcial: protege elementos específicos.

**Artículo 9.2.2.: Niveles de intervención.**

Serán establecidos individualizadamente en las fichas del Catálogo que acompaña a las presentes Normas. El contenido de las fichas deberá ser como mínimo el siguiente:

- a) Plano de situación a escala adecuada/Titular/Dirección y Usos.
- b) Fotos recientes de sus fachadas.
- c) Descripción del estado de conservación.
- d) Justificación de los valores que concurren en la catalogación.
- e) Grado de protección.
- f) Tipos de intervención permisibles.
- g) Financiación prevista/Importe de las obras.

**Artículo 9.2.3.: Descalificación de un elemento protegido.**

Para la descalificación de un edificio o elemento protegido tendrá que darse algunas de las circunstancias siguientes:

- b) Haber desaparecido a causa de su destrucción o ruina, sin perjuicio de las medidas disciplinarias que hubiere lugar en aplicación de la legislación vigente al respecto (art. 216, de la Ley O.T.C. 9/99)..
- c) Acreditarse fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que provocaron su inclusión.
- d) Haber perdido el interés que motivó su inclusión.

09 ABR. 2001

JUNTA DE GOBIERNO  
 de Canarias  
 acuerdo de 09 de abril de 2001  
 expediente  
 Las Palmas de C. 01 OCT 2001  
 El Secretario de la Comisión



**Artículo 9.2.4.: Requisitos específicos para la tramitación de Licencias de Obras.**

Las actuaciones a realizar sobre propiedades que estén vinculadas a alguna de las categorías de catalogación expuesta, necesitarán para la obtención de Licencia de Obras la siguiente documentación complementaria:

- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de las intervenciones a realizar, así como una descripción pormenorizada de las mismas y su relación con el nivel de catalogación.
- Levantamiento del estado actual del edificio, a escala no inferior a 1:100, incluyendo plantas, alzados y secciones, con descripción de los distintos elementos constructivos y estructurales, señalando las posibles patologías existentes y las propuestas para su corrección.
- Estudio fotográfico del estado actual de la propiedad que incluya como mínimo 6 distintas fotografías reflejando sus características y su relación con el entorno próximo.

**Artículo 9.2.5.: Organismo responsable del control de la edificación.**

A partir de la aprobación del Catálogo Arquitectónico Municipal, el Ayuntamiento será responsable de la concesión de Licencias de Obras para las intervenciones en los edificios protegidos.

**Artículo 9.2.6.: Usos compatibles con la protección.**

- a) Serán admisibles en los edificios protegidos los usos autorizados como compatibles por la Ordenanza, que es de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales, ni implique la desaparición de algún elemento protegido.
- b) Serán admisibles todos los usos que supongan la recuperación de los usos originales del edificio.
- c) Están prohibidos en los edificios protegidos los usos de garaje, industriales y de almacenaje excepto los talleres artesanales.

La Comisión de  
de Canarias  
acordó la aprobación de este  
expediente  
Las Palmas de C.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



*Rafael Lozano*

## TÍTULO X. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

### Capítulo 1. Condiciones de las parcelas.

**Art. 10.1.1 Parcela** es toda porción de suelo que constituye una unidad física. Las parcelas edificables se delimitan con objeto de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad, aprovechamiento, posición y forma, y asegurar la unidad mínima de construcción.

**Art. 10.1.2 Parcela mínima** es la que el Plan Parcial establece para cada zona como indivisible, cualidad que deberá reflejarse en la inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrán realizarse parcelaciones inferiores a la misma, por considerar que conducirían a soluciones urbanísticas y edificatorias inadecuadas para los fines previstos.

Cuando en las ordenanzas se fijan superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

**Art. 10.1.3 Parcela residual.** Es aquella parcela de dimensiones inferiores a la mínima establecida. Que por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero tiene obstaculizada toda posibilidad de crecimiento.

**Art. 10.1.4 Rasantes:** Se entiende por rasante la línea que determina el perfil, longitud y la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía, tomando como referencia, salvo indicación en contrario, la acera.

#### **Art. 10.1.5 Clases de rasantes:**

##### **a) Rasantes de Vías, Calles y Plazas.**

1º) Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.

2º) Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento. Si no viniera definida expresamente, será el Ayuntamiento quien la señale.

##### **b) Rasantes de Terrenos.**

1) Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

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

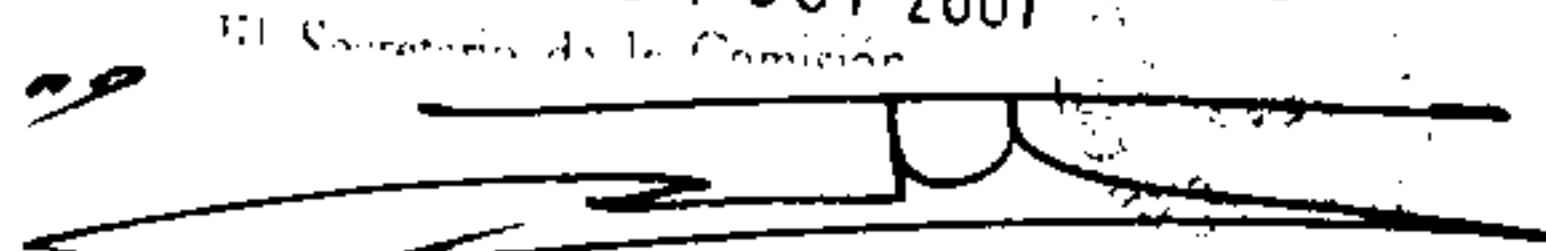
#### **Art. 10.1.6 Posición de la edificación respecto a la alineación:**

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

de Caminos y  
acordada  
expediente

08 ABR 2001

El Secretario de la Comisión



*Rafael Lizano*

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

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

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación sea interior a la alineación oficial.

Estas situaciones afectan tanto a la alineación oficial exterior como a la interior.

**Art. 10.1.7 Fondo edificable:**

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por edificación sobre rasante, con las salvedades y posibilidades de modificación que se establecen en las distintas normas zonales.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.

b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo alineación interior definidora de patio de manzana.

**Art. 10.1.8 Frente mínimo:**

Es la dimensión mínima que se permite como lindero frontal en una parcela.

**Art. 10.1.9 Linderos**, son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas parcelas de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública son:

- Lindero frontal, aquél que se delimita el frente parcela hasta la vía.
- Lindero posterior o trasero: es el opuesto al lindero frontal.
- Linderos laterales: los restantes linderos que separan la propiedad de las otras o espacios públicos colindantes.

**Art. 10.1.10 Retranqueos**, es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a la que debe situarse la línea de edificación con respecto a los linderos de la parcela.

**Capítulo 2. Condiciones de Edificabilidad, Forma y Volumen.**

**Art. 10.2.1 Edificabilidad:**

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el planeamiento atribuye a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad puede estar limitada:

09 ABR 2001  
01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*Rafael Lizarano*

a) Directamente; estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente; a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Generales y en las específicas de cada zona y clase de suelo.

A efectos de valoración o reparcelación se tomará como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de aplicar ambos métodos de limitación.

**Art. 10.2.2 Índice de edificabilidad:**

Es el valor, expresado en  $m^2/m^2$ , de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un terreno.

**Art. 10.2.3 Clases de edificabilidad:**

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa en  $m^2$  de superficie edificable sobre  $m^2$  totales de superficie de polígono, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: El índice de edificabilidad se expresa en  $m^2$  de superficie edificable sobre  $m^2$  de solar, entendiéndose por tal:

- La superficie total de parcela, en el caso de unidades aisladas, incluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.

- La suma de superficies de suelo edificable, en caso de polígonos, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

**Art. 10.2.4 Superficie edificable:**

Es el valor máximo total expresado en  $m^2$ , de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

**Art. 10.2.5 Superficie edificada total:**

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

Salvo indicación expresa en sentido contrario, en la normativa específica de cada zona quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

El Consejo Municipal de Firgas  
de acuerdo con el expediente  
Las Palmas de Gran Canaria, a 01 OCT 2001

- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo los espacios bajo cubierta, cuando sean accesibles
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, que no estén cubiertos.
- Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
- Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
- La superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- Las plantas bajo rasante destinadas a usos no vivideros.
- La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de la parcela.

**Art. 10.2.6 Definición de superficies:**

a) Superficie construida por planta.

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

b) Superficie útil de local o vivienda.

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

c) Superficie construida de local o vivienda.

09 OCT 2001  
01 OCT 2001  
Las Palmas de G.C.  
Comisión de Planeamiento

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en esta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, incluso estos. Se excluyen los patios.

d) Superficie total de local o vivienda.

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

**Art. 10.2.7 Altura del edificio:**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

**Art. 10.2.8 Altura en unidades métricas:**

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
- c) Altura de remate: Es la que se mide hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquinas, lavaderos, etc.

**Art. 10.2.9 Altura en número de plantas:**

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja, y excluido el semisótano.

**Art. 10.2.10 Altura máxima:**

- 1) Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.
- 2) Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

**Art. 10.2.11 Altura de piso y altura libre:**

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

09 ABR 2001  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezcano

**Art. 10.2.12 Regulación de alturas en edificaciones en laderas:**

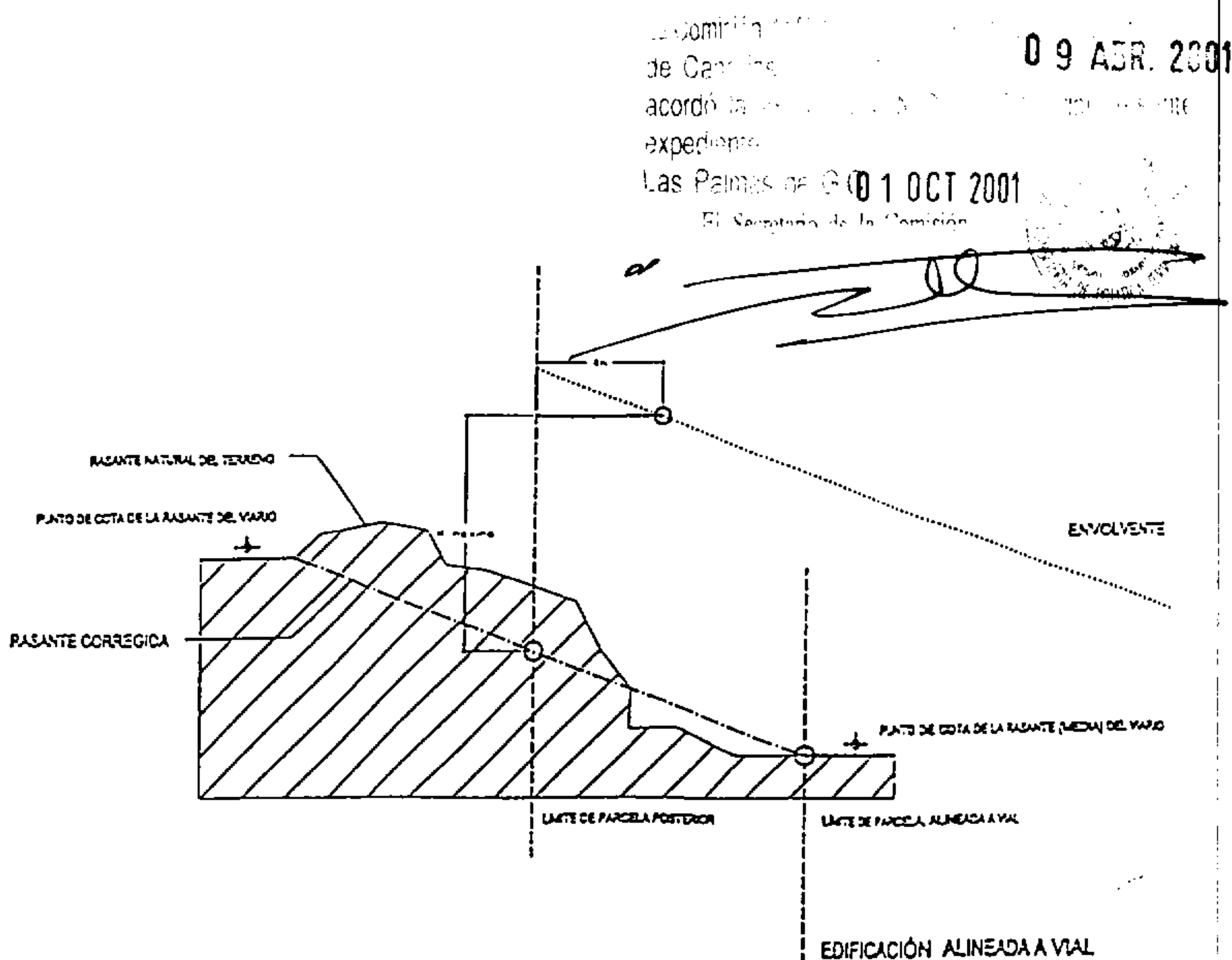
**Rasante corregida**

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados en el punto medio de los linderos coincidentes con el viario. En caso de no existir uno de los viarios, la línea ficticia se trazará desde el punto medio del lindero frontal y trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas. Gráfico 1.

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado en caso de escalonamiento de la edificación a consecuencia de su adaptación a la topografía y se define de la siguiente manera:

Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir del punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima que permite la ordenanza, y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cuatro (4) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.

**GRAFICO 1:**



*Rafael Lezcano*

**Cota de referencia en planta baja.**

Es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de un metro y medio (1,5 m) sobre la rasante del terreno, o en su caso la determinada por el proyecto de urbanización, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

**Medición de alturas en el plano de fachada.**

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de comisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando la diferencia de niveles supera el metro y medio (1,5), la edificación se escalonará de tal forma que la fachada se divida en los tramos necesarios para que nunca supere esta diferencia de cota.

**Regulación de altura en las edificaciones.**

Como criterio general, la altura permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario.

**Regulación de alturas en edificaciones en ladera.**

Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente que se da en algunas zonas del término municipal, se hace necesaria la regulación de las edificaciones, de forma que el volumen generado no produzca un acentuado impacto visual.

Se han determinado diferentes criterios dependiendo de las distintas tipologías.

a) En edificación alineada al vial:

Como criterio general, la altura permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario. Pero cuando por adaptación a la topografía no se agote la edificabilidad en el criterio anterior, se permite el escalonamiento siempre que el volumen de la edificación se desarrolle dentro de la envolvente y sin sobrepasar el retranqueo mínimo de cuatro metros (4) exigido respecto a la fachada inferior o de menor cota, pudiendo, o no, coincidir con el vial, según gráfico 2.

Si existiesen una o dos edificaciones escalonadas en contacto con la nueva edificación esta última deberá adecuarse al escalonamiento evitando la aparición de medianeras.

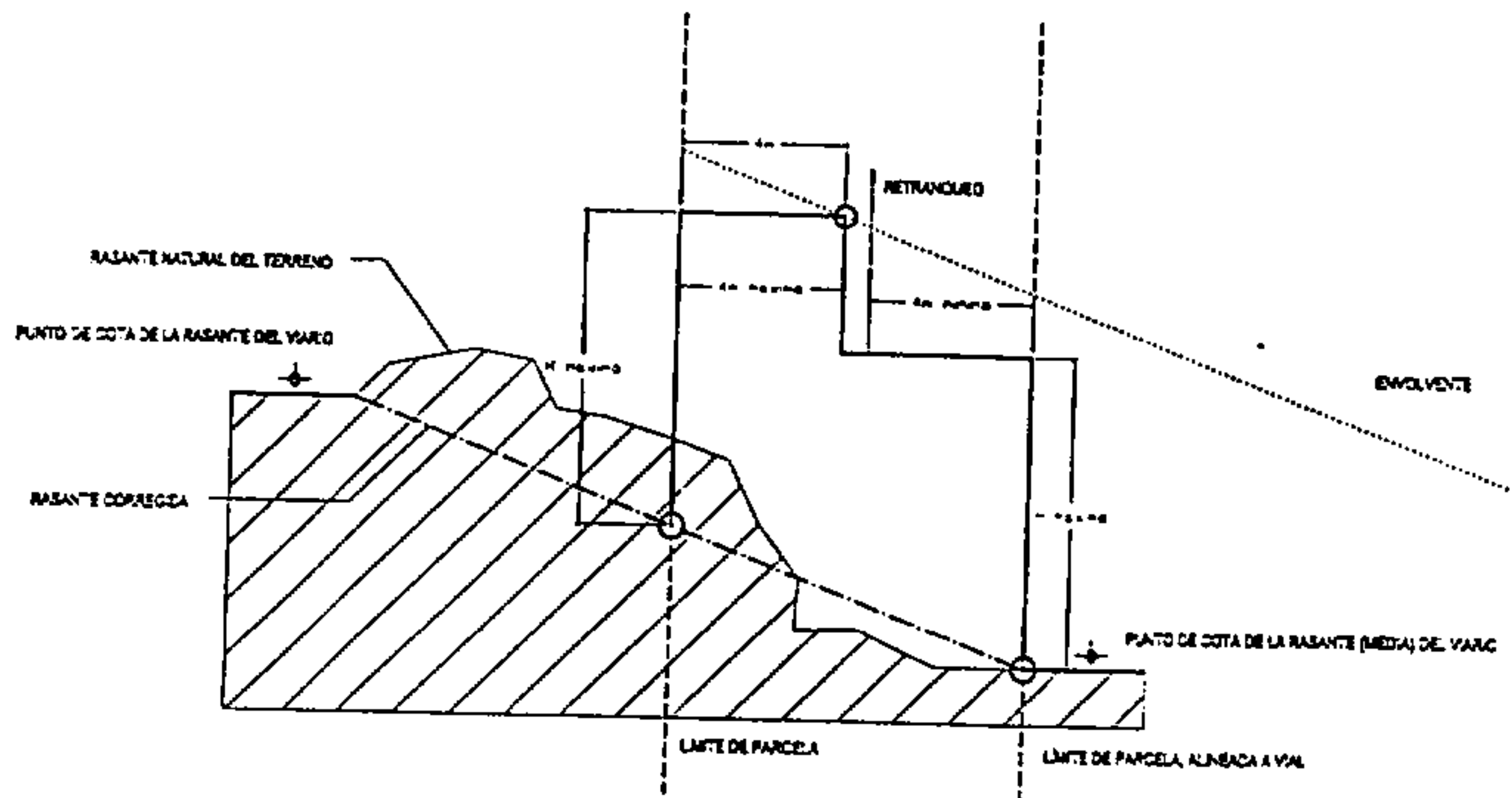
La Comisión de Urbanismo del Municipio de Firgas, en sesión celebrada el día 09 OCT 2001, acordó la aprobación de esta Norma con el presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión



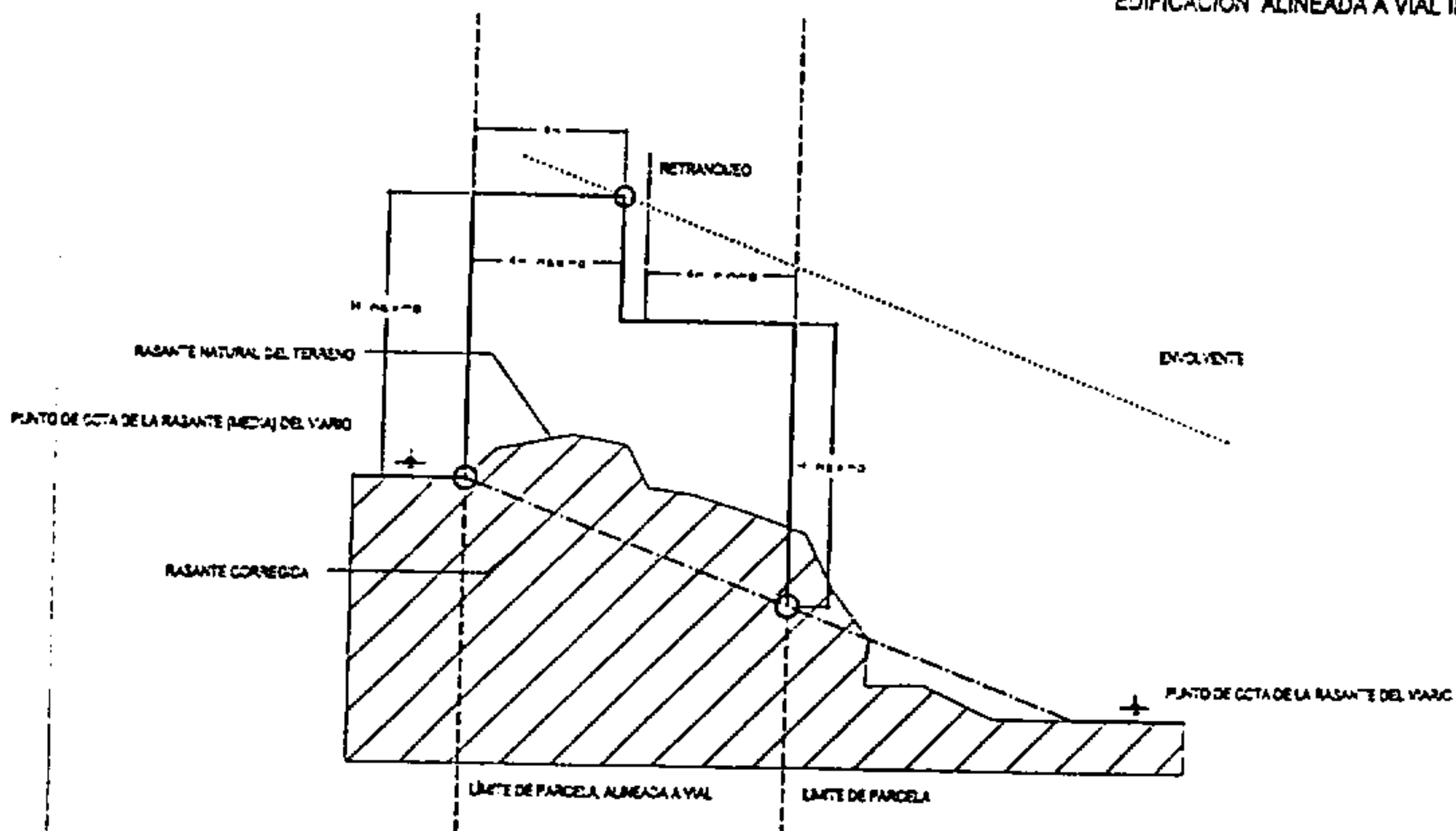
Rafael Leraño

GRAFICO 2

TIPOLOGÍA SUELO CONSOLIDADO (S.C.)



EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL INFERIOR



EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL SUPERIOR

Comisión de Ordenación Urbanística de Canarias  
acordó la APROBACIÓN definitiva de este expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR. 2001

Rafael Lázaro

b) En edificación retranqueada respecto del vial.

Como criterio general, la altura máxima que se permite se medirá desde la rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

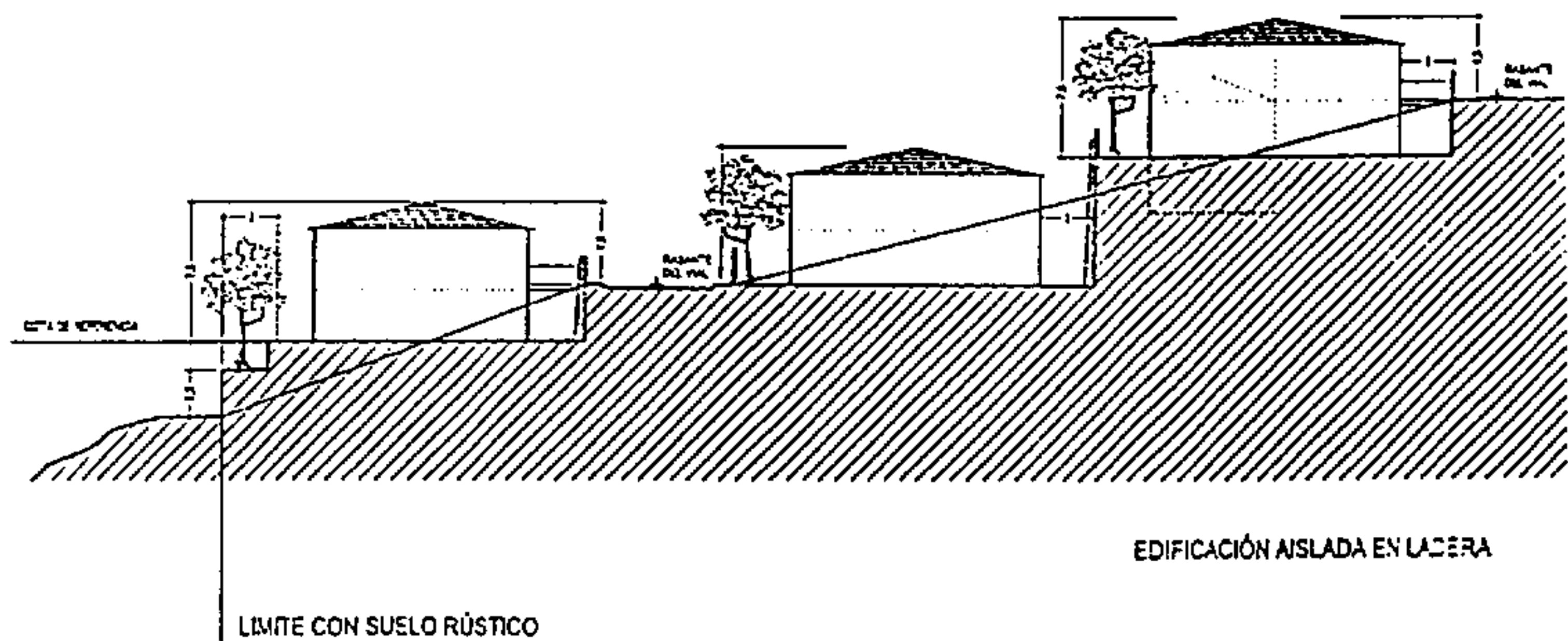
Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a una planta, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a una planta bajo la rasante del viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a dos plantas y media, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de una planta de altura en el sentido ascendente desde el vial. Según gráfico tres.

En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario.

**GRAFICO 3:**

TIPOLOGÍAS- CJ- BD<sub>250</sub> -BD<sub>125</sub>



Comisión de Ordenación Urbanística y Medio Ambiente  
09 ABR. 2001  
por el Sr. Presidente de la Comisión de Ordenación Urbanística y Medio Ambiente  
las Reuniones de 09 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*[Firma manuscrita]*

Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina técnica municipal.

*Rafael Lercano*

**Capítulo 3. Condiciones de Calidad, Seguridad e Higiene de los Edificios.**

**Art. 10.3.1 Sótano:**

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio. En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará 0,75 metros sobre la rasante de la acera en cada punto. Podrá tener o no, ventilación directa o vía pública.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,40 metros salvo lo dispuesto para garajes.

**Art. 10.3.2 Semisótano:**

En planta semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la referencia de planta baja, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante de acera.

La cara superior del forjado de techo no superará 1,40 metros sobre la rasante de la acera en cada punto. Deberá tener ventilación directa a vía pública, en los locales que den a fachada, a los efectos del párrafo siguiente, aunque se admiten otros tipos de renovación de aire.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con cuarenta (2,40) metros para la altura libre.

**Art. 10.3.3 Patios de manzanas:**

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

La dimensión de patios de manzana será la definida en la ordenanza correspondiente, o en los Planes que, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, actúen con soluciones de edificación formando manzanas.

En cualquier caso, estos patios tendrán unas dimensiones en planta tales que se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes: Que el diámetro sea superior a diez (10) metros y que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio.

09 OCT 2001  
01 OCT 2001

*Rafael Leraño*

**Art. 10.3.4 Patio de luces:**

En el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía.

Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de las diferentes ordenanzas, las dimensiones de patios de luces serán las que a continuación se detallan.

**Art. 10.3.5 Dimensiones de los patios de luces abiertos:**

Se considerarán patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y f la longitud del frente que abre a la misma, sea P mayor que f/1.5, expresándose en metros todas las magnitudes. La profundidad de los patios abiertos nunca superará una vez y media su ancho.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos laterales son ciegos, ni a seis (6) metros si los laterales cuentan con huecos. En el caso de que ventilen a ellos sólo escaleras, se admitirá un frente de dos (2) metros.

**Art. 10.3.6 Dimensiones de los patios cerrados:**

a) Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados es función del destino de las piezas que se abren a los mismos.

|  |              |
|--|--------------|
| Salón, Estar, Comedor                              | Mínimo 3x3 m |
| Dormitorios  | Mínimo 3x3 m |
| Piezas de estancia y trabajo de locales y oficinas | Mínimo 3x3 m |
| Cocinas y tendederos                               | Mínimo 3x3 m |
| Escaleras, Aseos                                   | Mínimo 2x2 m |

b) La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.

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

d) Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

Comisión de Planeamiento  
de Firgas  
acuerdo de la Comisión de Planeamiento  
Expediente  
Las Palmas de Gran Canaria  
01 OCT 2001

Rafael Lescano

e) Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras, espacios de uso común o bien desde las viviendas o locales que abran huecos a dichos patios.

f) Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

g) El pavimento del patio estará, como máximo, a un (1) metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

h) Los patios de luces a los que no ventilen cocinas podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

Los patios de luces y ventilación podrán dividirse en la planta inferior por tabiques que no superen los dos metros de altura a partir del piso de las dependencias a las que sirve siempre que se salve la dimensión del frente mínimo de ventilación de las dependencias que den al mismo, salvedad hecha de los patios de manzana que sean de utilización pública o conjunta por la Comunidad de Propietarios, en los que no se autoriza subdivisión alguna.

#### **Art. 10.3.7 Patios mancomunados:**

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscritas en el Registro de Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas; nunca mediante muros de fábrica.

#### **Art. 10.3.8 Construcción en los patios:**

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas de la ordenanza que los afecte.

Los Planes Parciales o Especiales que ordenen la edificación por manzanas, podrán incluir en su diseño la localización de edificios destinados a usos dotacionales en el interior de patios de manzana.

Comunidad de Propietarios  
la Comunidad de Propietarios  
Recordé a los señores de la COMISIÓN de Urbanismo  
expediente nº 01 OCT 2001  
las Palmas de Gran Canaria  
El Secretario de la Comisión

09 ABR 2001  
01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

**Art. 10.3.9 Condiciones higiénicas:**

No se podrán tener gallineros y establos de animales dentro de las viviendas, locales y azoteas, solamente en los huertos traseros si los hubiera, y manteniendo las debidas condiciones de limpieza que eviten los malos olores y otras molestias a los vecinos.

Se prohíbe expresamente el ganado porcino y vacuno en los núcleos urbanos, así como granjas avícolas.

En el caso de no existir alcantarillado, la vivienda evacuará las aguas residuales a una fosa séptica, cuyo diseño deberá incluirse en el proyecto técnico.

No se podrá verter basuras en los espacios libres, zonas verdes o solares, así como tampoco chatarras de ninguna clase.

**Art. 10.3.10 Condiciones de habitabilidad:**

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 47/1991 por el que se regulan las condiciones de habitabilidad, además de las siguientes determinaciones:

**A.) Dimensionados de estancias, cocinas, baños, aseos, pasillos y escaleras:**

Superficie mínima de sala de estar: 14 m<sup>2</sup>

Dimensión mínima: 3 m.

Superficie mínima de la cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Dimensión mínima: 1,80 m.

Dormitorio: Superficie mínima: 10 m<sup>2</sup>.

Dimensión mínima: 2,60 m.

Resto de los dormitorios: 6 m<sup>2</sup>

Dimensión mínima: 2,00 m.

Aseos: superficie mínima: 3 m<sup>2</sup> (dimensión mínima) 1,40

Si hubiera otro: 1,50 m<sup>2</sup>.

Ancho mínimo del pasillo: 90 cm

Ancho mínimo de escalera: 90 cm

Ancho mínimo de descansillo: 90 cm

Ancho mínimo de rellano: 1 m

**B.) Dimensionados de patio de viviendas y locales. Extracción de gases y humos de los locales:**

Patio mínimo de cocina y dormitorio: superficie igual o mayor 9 m<sup>2</sup> (posibilidad de inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro).

Los aseos pueden no ser ventilados a patios, siempre que se disponga de conductos de ventilación. En ese caso han de disponer de rejilla de ventilación en la puerta del aseo.

Comunidad de Vecinos de Firgas  
09 Oct 2001  
Las Palmas de Gran Canaria  
01 OCT 2001

*Rafael Lerao*

**Patios de locales.**

Los locales deberán ser ventilados por patio cuando se cumpla que el fondo del mismo es igual o mayor a dos veces el ancho de la fachada o cuando el fondo del local supere los 12 m. En este caso el local deberá estar ventilado por un patio de 9 m<sup>2</sup> con posibilidad de inscribir en él un círculo de 3 m de diámetro.

**C.) Superficies mínimas de iluminación y ventilación.**

La superficie mínima de iluminación y ventilación de cualquier estancia ha de ser el 10% de la superficie de la misma, con una dimensión mínima de hueco de 1'00 m<sup>2</sup>.

En el caso de los baños, aseos y escaleras dicho hueco será de 0,50 m<sup>2</sup> con dimensión mínima del hueco de 0,50 m.

**D.) Alturas libres:**

Todas las estancias excepto baños y pasillos, tendrán una altura mínima de piso a techo de 2,50 m. y un máximo de 2,80 m. La altura mínima en baños y pasillo será de 2,20 m.

**Art. 10.3.11 Prevención de incendios:**

Todos los proyectos técnicos presentados para la solicitud de Licencia Municipal incluirán justificación a la legislación contra incendios en vigor.

**Capítulo 4. Condiciones Estéticas y señalización de la Edificación.**

**Art. 10.4.1. Condiciones Estéticas de la Edificación**

Las condiciones que determinan el grado estético de la edificación se manifiestan en este documento por medio de los materiales a emplear y por el resto de las ordenanzas de la limitación de altura y ocupación para cada uno de los tipos de suelo, quedando al buen criterio del arquitecto autor del proyecto o de la corporación, que será en definitiva quien conceda licencia de obras. Quedan expresamente prohibidos los recubrimientos de grano de mármol y de otros materiales similares como los azulejos o el grano de vidrio en la fachada, cualquiera que sea la clase o categoría urbanística de suelo en que se encuentre la edificación.

**Art. 10.4.2 Marquesinas, pérgolas y toldos.**

Sólo se permiten cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales, y exista compromiso de ejecución simultánea.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,00 metros para peatones y a 5.00 metros para vehículos. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de escorzo de la fachada existente

03/09/2001

01-OCT-2001

*Rafael Lizcano*

y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público. Se permite que el vuelo de la marquesina ocupe zonas de retranqueos sin computar superficie ocupada, siempre que su uso sea mejorar condiciones del acceso peatonal, o proteger del soleamiento vehículos aparcados en el interior del recinto.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno y no rebasará en más de 10 cm, la cota de forjado de suelo de la primera planta.

Tanto las marquesinas como los toldos y pérgolas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán poner celosías o elementos decorativos, sino simplemente su estructura cubierta.
- Se prohíbe la impermeabilización de su cubierta con elementos de mala calidad o aspecto.
- Deberán estar en todo momento en perfecto estado de conservación, cuidado y aspecto, así como de limpieza.
- No podrán ser instalados a linderos ni en zonas públicas en las que se observe su obstáculo por el paso de peatones, vehículos, etc.
- Los materiales que se admiten son la madera en su color natural barnizada.
- Se prohíbe su utilización para equipos de sonido, luces o carteles o cualquier otro salvo los permitidos para la instalación de rótulos autorizados.

**Art. 10.4.3 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.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

**Art. 10.4.4 Muestras.**

a) Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Todas las muestras habrán de estar adosadas a las fachadas, salvo los que se instalen en la fachada principal que podrán colocarse además en el cierre de parcela. El número máximo de muestras por local comercial será de uno.

En general las dimensiones máximas de las muestras serán las siguientes:

- **Longitud:** la mitad de la longitud de las fachadas en la que se pretenda instalar.
- **Altura:** 1/8 de la altura del paño de fachada en la que se pretende instalar.



*Rafael Lezano*

- **En ningún caso** las dimensiones máximas del rótulo o letras anunciadoras, superarán las dimensiones de 4,00 x 0,60 metros.

b) Su saliente máximo será de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

No podrán reducir la superficie de iluminación de huecos.

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

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o a 40 metros si lo tuvieran enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de las ordenanzas, y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse, muestras sujetándolas a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

**Art. 10.4.5 Banderines.**

- a) Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada y se permiten únicamente en el interior de la parcela.
- b) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante del terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual a 1.10 metros.
- c) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, altura, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

U 3 ABR. 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

*Rafael Lázaro*

**Art. 10.4.6 Condiciones comunes a muestras y banderines.**

- a) No se permitirán rótulos luminosos con luces destellantes o intermitentes.
- b) En los rótulos no luminosos, sólo se permitirá la utilización de los siguientes materiales: madera, piedra o material cerámico.
- c) A la solicitud de licencia para instalación de rótulos se deberá acompañar un diseño del mismo con indicación de sus dimensiones. Dicho diseño será correctamente dibujado y firmado por el solicitante de la licencia.
- d) No se permitirán luces fijas o destellantes en los entornos de los locales, incluso en terrazas.
- e) No se permitirán pizarras informativas en zonas exteriores a los locales.
- f) No se permitirá la instalación de rótulos en banderolas o sobre postes que lo eleven por encima de la fachada o lugar donde están instalados.
- g) No se permitirán rótulos informativos, que indiquen la situación del local, a excepción del autorizado.
- h) No se permitirán la instalación de banderas con anagramas, inscripciones, etc. que posean publicidad o información de locales, sociedades, empresas, etc.
- i) Se prohíbe la instalación de rótulos formando dos o más ángulos y que lo dividan para ser orientados en dos ó más direcciones.
- j) Se prohíbe la instalación de carteles, papeles, rótulos, etc. salvo en los lugares autorizados y adecuados para ello.
- k) En el caso de poseer el mismo local, autorización para rótulo y toldo, éste último no podrá poseer anagramas, inscripciones, etc. que denoten publicidad.
- l) Se prohíbe la instalación de rótulos o carteles portátiles.
- m) Se prohíbe toda clase de muestras o anuncios en las medianeras que queden al descubierto.
- n) No se instalarán en azoteas, terrazas o esquinas.

**Art. 10.4.7 Cerramientos de parcela.**

En general, en suelos urbanos, tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 1.50 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

*Rafael Lizano*

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

Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros y tratamiento exterior de fachada.

En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, complementados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes
- b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura.

En edificación aislada, los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 1,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud, y 1,50 metros sobre este cerramiento ligero a base de malla metálica o celosía, con suficiente calidad estética, que se mimetizará con el tratamiento vegetal del perímetro de la parcela.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personal o animales.

#### **Art.10.4.8 Protección de arbolado.**

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con las vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentran ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten, en estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando

03 Agosto 2001

01 OCT 2001

*Rafael Lezano*

aquellas especies, como eucalipto, Laurel de Indias, etc., que las haga incompatible con el necesario equilibrio ecológico del área.

**Art. 10.4.9 Medianerías.**

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia.

**Art. 10.4.10 Salientes permitidos respecto a la alineación exterior. (Vuelos).**

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:


a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

**Art. 10.4.11 Cornisas y aleros.**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Comisión de Urbanismo  
de Caandía  
acordó la aprobación de este expediente  
Las Palmas de Gran Canaria  
03 ABR 2001  
01 OCT 2001



*Rafael Lezano*

**TÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

**Capítulo 1: Determinaciones Generales.**

**Art. 11.1.1 Zonas homogéneas del suelo urbano y apto para urbanizar. Ordenanzas y condiciones de la edificación en cada uno de ellos**

Dentro del suelo urbano y el apto para la urbanización distinguimos las siguientes zonas de ordenanza homogénea:

**SC:** Suelo consolidado por la edificación y/o con servicios de urbanización en los núcleos tradicionales, o áreas a integrar en ellas.

**CA:** Casco Antiguo (P.E.P.R.I.)

**BD:** Baja Densidad.

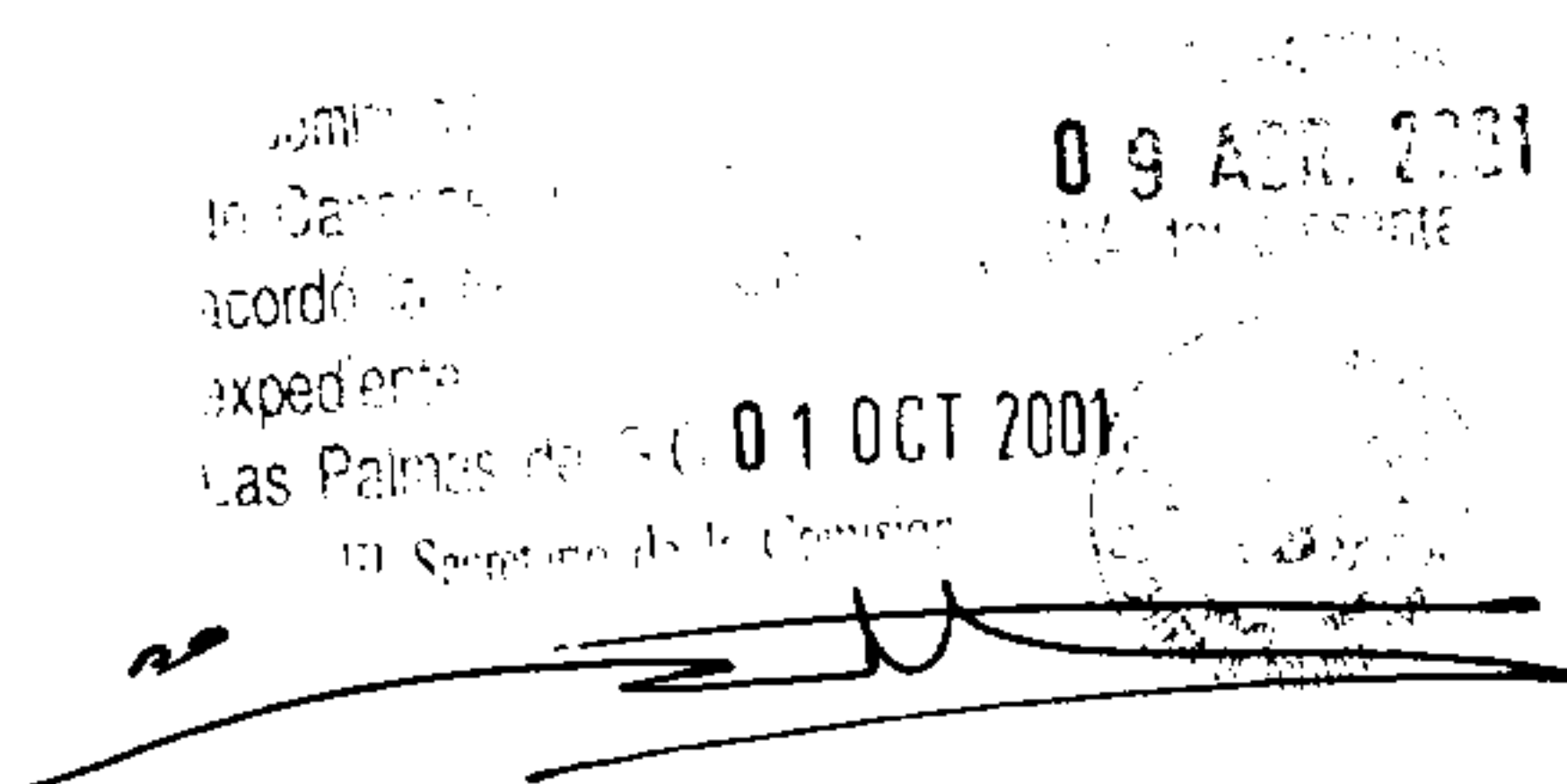
**CJ:** Ciudad Jardín.

**VS:** Viviendas Sociales.

Pasamos a pormenorizar las ordenanzas para cada una de estas zonas.

Comité de  
Iniciativa Ciudadana  
acordó la aprobación  
del expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

09 ABR 2001  
M.A. Martínez



**Capítulo 2. ORDENANZAS PARA EL SUELO CONSOLIDADO (S.C.)**

**Art. 11.2.1**

**GENERALIDADES**

**a) Definición:**

Corresponde a las zonas del municipio en la que el tejido urbano se presenta colmatado. Se constituye principalmente de edificaciones colindantes por sus medianeras.

**b) Ámbito:** Son los suelos indicados con las letras S.C. en los planos correspondientes de suelo urbano y al sector de Cambalud Norte del suelo apto para urbanizar (SAU.1).

**Art. 11.2.2**

**PARÁMETROS DE USO**

**a) Uso Principal:** Vivienda Unifamiliar entremedianeras.

**b) Usos Complementarios:** Se permite el uso comercial en todas sus categorías  
Se permite el uso administrativo en todas sus categorías  
Se permite el uso industrial en todas sus categorías.  
Se permite el uso de garaje-aparcamientos.  
Se permite el uso turístico tipo pensión.

**c) Usos Prohibidos:** El resto excepto los dotacionales o de interés público:

**Art. 11.2.3**

**PARÁMETROS TIPOLÓGICOS**

**Condiciones de las Parcelas:**

La superficie de la parcela mínima será de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>.)

Por debajo de la dimensión mínima no podrá realizarse construcción alguna salvo que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones.

El frente mínimo de la parcela tendrá una longitud de 5 metros.

**Art. 11.2.4**

**PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS**

**a) Condiciones de Ocupación:** La ocupación de la edificación referida a la superficie total de la parcela edificable, es del 100% , con las limitaciones que establezca el cumplimiento de las condiciones generales de habitabilidad.

09 ABR 2001  
01 OCT 2001  
Las Palmas de G.C.  
Secretaría de la Comisión

*Rafael Alexano*

**b) Condiciones de Edificabilidad:** La edificabilidad no será superior a los  $2m^2/m^2$ .

**c) Condiciones de altura:**

La altura libre máxima entre forjados para la planta baja se establece en tres (3) metros y veinte (20) centímetros.

La altura libre máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos (2) metros y setenta (70) centímetros.

El número máximo de plantas de la edificación es de dos (2) plantas. La altura de la edificación viene determinada por lo siguiente:

\* Si la edificación es de dos (2) plantas:

Siete metros con cincuenta (7.5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Nueve metros (9) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

\* Si la edificación es de una (1) planta:

Cuatro metros con cincuenta (4,5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Seis metros (6) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

**d) Construcciones en la cubierta:**

En las edificaciones con cubierta plana transitable, se permite un cuarto de pileta de medidas máximas de 2x2 mts. siempre que forme un cuerpo unitario con la caja de escalera retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros.

La colocación de bidones en la cubierta sólo se permitirá cuando su ubicación venga reflejada en el correspondiente proyecto de ejecución quedando integrados en el volumen construido de la caja de escalera y/o cuarto de azotea.

**e) Edificación en ladera:**

En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose según las condiciones que establecen las Normas generales al respecto

**f) Semisótano:** Se permite los usos viveros en semisótano siempre que tenga 1 m sobre la rasante y con ventilación directa a las dependencias.

**g) Sótano:** Se permite el sótano bajo la rasante y para los usos de garaje y almacén. Nunca se destinarán a espacios viveros.

**h) Fondo edificable:** Con carácter general se establece un fondo no superior a los veinticinco (25) metros. Para poder construir en solares con un fondo mayor que 25 metros, se hace necesario la existencia de un viario interior con un mínimo de cuatro metros de sección.

01 OCT 2001

*Rafael Lizaro*

**f) Voladizos:** Se permiten voladizos con las características que se definen en las Normas Generales al respecto.

**Art. 11.2.5**

**PARÁMETROS COMPOSITIVOS**

**Condiciones estéticas :**

Se prohíbe el uso de grano de mármol y cualquier otro tipo de recubrimiento que no sean el enfoscado y la pintura de color blanco, beige claro o colores terrosos (siena, beige, marrones ...).permitiéndose los zócalos de piedra.

La carpintería será de madera barnizada, pintada o de aluminio lacado. Cuando el edificio se encuentre entre dos que tengan tejas, llevará también cubierta de tejas.

Las puertas de garaje serán también de madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado.

Comisión de  
de Caminos  
recordó la  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión





**Capítulo 3. ORDENANZAS PARA EL SUELO DE BAJA DENSIDAD (B.D.)**

**Art. 11.3.1**

**GENERALIDADES**

**a) Definición:**

Corresponde a las zonas del municipio con edificaciones de vivienda unifamiliar aislada y/o en hilera conformando zonas de baja densidad y a los sectores de suelos aptos para urbanizar.

**b) Ámbito:** Son los suelos indicados con las letras B.D. en los planos correspondientes de suelo urbano y a los sectores de los suelos apto para urbanizar de Cambalud Centro (SAU 2), Mesetas de Casablanca (SAU 3), La Cruz (SAU 4), Cambalud Sur (SAU 6) y Padilla (SAU 7).

**Art. 11.3.2**

**PARÁMETROS DE USO**

**a) Uso Principal:**

Vivienda unifamiliar aislada o en hilera.  
Hospedaje en la categoría pensión.

**b) Usos Complementarios:**

Se permite el uso de Taller en la categoría de Doméstico  
Se permite el uso de Despacho en la categoría de Doméstico.  
Se permite el uso Garaje-Aparcamiento con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

**c) Usos Prohibidos:**

El resto excepto los dotacionales o de interés público.

**Art. 11.3.3**

**PARÁMETROS TIPOLÓGICOS**

**Condiciones de la Parcela:**

**Parcela mínima:** Se establecen cuatro clases de parcela mínima dentro de esta norma zonal con los siguientes valores de superficie mínima de parcela por cada uno de ellos.

- BD400 cuatrocientos ( 400 ) metros cuadrados.
- BD250 doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- BD125 ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima, en cada caso, no podrá realizarse construcción alguna salvo que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones.

**b) Dimensiones:** El frente mínimo de la parcela tendrá una longitud de

- BD400 14 metros lineales.
- BD250 10 metros lineales.
- BD125 6 metros lineales

Rafael Lizcano

**c) Retranqueos:** El plano de fachada de la edificación se retranqueará al menos tres (3) metros de la alineación oficial. La separación del cuerpo edificado al resto de los linderos será como mínimo de:

- BD400 dos (2) metros lineales.
- BD250 dos (2) metros lineales.
- BD125 dos (2) metros lineales en las traseras.

En los suelos aptos para urbanizar (S.A.U.) los retranqueos a considerar serán los establecidos en el art 6.1.6. de esta normativa en lo referente al cuadro resumen de determinaciones de los sectores de S.A.U.

**d) Adosamientos:** Garaje: Se permite adosar el garaje al muro de cierre del fondo de la parcela (siempre que este sea medianero) y a las viviendas invadiendo la superficie de retranqueo, no superando la altura de 3 metros respecto a la rasante natural.

**e) Número de edificaciones por Parcela:**

El número de edificaciones que se establece para esta ordenanza es de una (1) vivienda por parcela mínima.

Se admite la ejecución de grupos de viviendas, siempre que además del resto de las condiciones específicas de la ordenanza, el número de viviendas no sea superior al que resultase de dividir la superficie de parcela entre la exigida como parcela mínima, y respetando las separaciones entre edificaciones exigidas en la presente ordenanza.

La separación entre edificaciones aisladas en el interior de una misma parcela será como mínimo de 4 metros.

Se permite el pareado en la zona BD 250, BD 400 y en la BD125 (para el caso de edificaciones en hilera, no se permite adosar más de 8 viviendas en sentido longitudinal) siempre que los edificios respondan a un proyecto unitario para garantizar que la medianera no quede al descubierto, o bien que se adose obligatoriamente a una medianera preexistente. En caso de pareado o de adosamiento, excepto el retranqueo lateral, deberá cumplirse el resto de las condiciones.

**Art. 11.3.4**

**PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS**

**Condiciones de Ocupación:** La ocupación de la edificación referida a la superficie total de la parcela edificable, no será superior a :

|            |      |
|------------|------|
| BD400..... | 30%  |
| BD250..... | 35%. |
| BD125..... | 50%. |

**Condiciones de Edificabilidad:** La edificabilidad neta por parcela establecida en función de las diferentes parcelas no será superior a :

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| BD400..... | 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| BD250..... | 0.7m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .   |
| BD125..... | 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .     |

0 01 OCT 2001

0 01 OCT 2001

10 DE 77

*Rafael Lizaro*

**c) Condiciones de altura:**

La altura libre máxima entre forjados para la planta baja se establece en tres (3) metros y veinte (20) centímetros.

La altura libre máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos (2) metros y setenta (70) centímetros.

El número máximo de plantas de la edificación es de dos ( 2 ) plantas. La altura de la edificación viene determinada por lo siguiente:

\* Si la edificación es de dos (2) plantas:

Siete metros con cincuenta (7.5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Nueve metros (9) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

\* Si la edificación es de una (1) planta:

Cuatro metros con cincuenta (4,5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Seis metros (6) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

**d) Construcciones en la cubierta:**

En las edificaciones con cubierta plana transitable, se permite un cuarto de pileta de medidas máximas de 2x2 mts. siempre que forme un cuerpo unitario con la caja de escalera retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros.

La colocación de bidones en la cubierta sólo se permitirá cuando su ubicación venga reflejada en el correspondiente proyecto de ejecución quedando integrados en el volumen construido de la caja de escalera y/o cuarto de azotea.

**e) Edificación en ladera:**

En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose, si fuera necesario, según las condiciones que se establecen en las Normas Generales al respecto.

**f) Semisótano:** Se permite los usos vivideros en semisótano siempre que tenga 1 m sobre la rasante y con ventilación directa a las dependencias.

**g) Sótano:** Se permite el sótano bajo la rasante y para los usos de garaje y almacén. Nunca se destinarán a espacios vivideros.

El sótano en ningún caso se construirá fuera de la proyección en planta de la edificación.

**h) Voladizos:** Se permiten voladizos con las características que se definen en la Normas Generales al respecto.

El Comité de Planeamiento del Municipio de Firgas acordó la aprobación de este proyecto de expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

Rafael Lizcano

**Art. 11.3.5**

**PARAMETROS COMPOSITIVOS**

**Condiciones estéticas :**

Se prohíbe el uso de grano de mármol y cualquier otro tipo de recubrimiento que no sean el enfoscado y la pintura de color blanco o beige claro o colores terrosos (siena, tierra...)

La carpintería será de madera barnizada o pintada o de aluminio lacado. Cuando el edificio se encuentre entre dos que tengan tejas, llevará también cubierta de tejas.

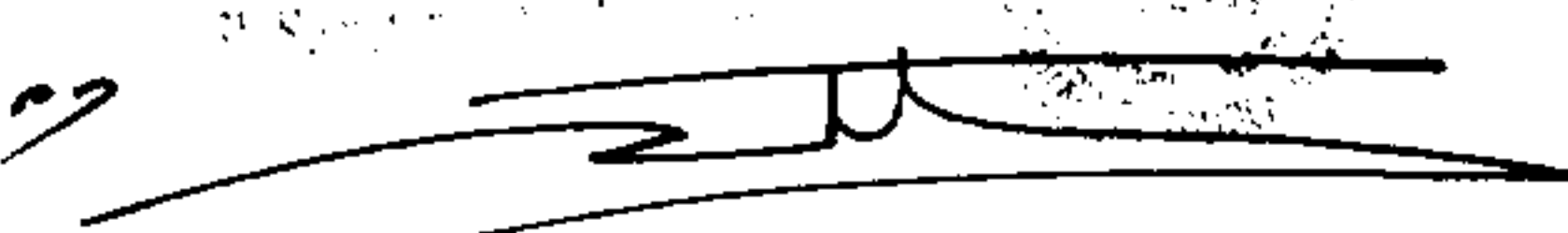
Las puertas de garaje serán también de madera barnizada o pintada o de aluminio lacado.

El muro de cierre de parcela podrá tener como máximo una parte inferior macizada de 1,5 mts de altura más un metro de celosía, reja o vegetación. En separación entre parcelas se recomienda el uso de setos

Obligatoriedad de ajardinar con especies de porte medio y grande al menos el 60% de la superficie no ocupada por la edificación.

Comisión de  
de Carreteras  
Acordó la  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

09 ABR 2001



*Rafael Lerauz*

**Capítulo 4. ORDENANZA PROVISIONAL PARA EL SUELO URBANO INCLUIDO EN EL CASCO ANTIGUO (C.A.) A DESARROLLAR POR UN P.E.P.R.I.**

**Art. 11.4.1 Justificación de la necesidad de esta ordenanza.**

Este sector del suelo urbano que se delimita se remite a la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I) que establezca su ordenación detallada e incorpore un catálogo de edificaciones que por su interés histórico-artístico merezcan ser protegidos.

Las presentes Normas incorporan las características del mismo en la ficha correspondiente.. Sin embargo y de manera transitoria, en tanto no se apruebe el citado documento se establece una ordenanza provisional con las siguientes características dado que la aprobación inicial de las Normas supusieron la suspensión de las licencias para esta zona.:

**Art. 11.4.2 Condiciones para su aplicación.**

En zonas de consolidación edificatoria en la tipología correspondiente a la edificación entremedianeras se podrá conceder licencias conforme a la ordenanza S.C. de las presentes Normas que tengan consolidada su condición de parcela al tener fijada la alineación con respecto a las edificaciones colindantes, y la rasante por la existencia de un viario ejecutado en el frente de la misma y las redes de infraestructuras en servicio.

Además, al estar el desarrollo del P.E.P.R.I. sujeto a la gestión mediante el sistema de cooperación, será precisa la previsión de un aval bancario en cuantía suficiente para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos que hubiere lugar, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 41 del Reglamento de Gestión.

Asimismo se permitirán obras de ampliación, rehabilitación y consolidación en aquellas edificaciones preexistentes que las demandaran, si bien aquellas construcciones que figuren incluidas en el inventario del catálogo municipal de bienes de interés patrimonial que incorporan estas Normas deberán remitirse al cumplimiento del artículo 39 de la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias.

Comisión de Gestión de Canarias  
acordada en el expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

*[Signature]*

*Rafael Lizcano*

**Capítulo 5. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO DE CIUDAD JARDÍN EXTENSIVA (C.J.)**

**Art. 11.5.1**

**GENERALIDADES**

**a) Definición:**

Corresponde a las zonas del municipio con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas donde la presencia de ajardinamientos es predominante.

**b) Ámbito:** Son los suelos indicados con las letras C.J. en los planos correspondientes de suelo urbano y que se localiza concretamente en la U.A. del margen izquierdo de la C-814 en el lugar denominado Los Andenes y en el suelo apto para urbanizar de Los Dolores (SAU 5).

**Art. 11.5.2**

**PARÁMETROS DE USO**

**a) Uso Principal:** Vivienda Unifamiliar.  
Hospedaje en la categoría de pensión.

**b) Usos Complementarios:**

Se permite el uso de Despacho en sus categoría Doméstico  
Se permite el uso Garaje-Aparcamiento con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

**c) Usos Prohibidos:** El resto excepto los dotacionales o de interés público.

**Art. 11.5.3**

**PARÁMETROS TIPOLÓGICOS**

**Condiciones de la Parcela:**

**a) Dimensiones** Se establece como superficie mínima de solar la de quinientos (500m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima, no podrá realizarse construcción alguna salvo que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones.

El frente mínimo de la parcela tendrá una longitud de quince (15) metros.

El plano de fachada de la edificación se separará al menos cinco (5) metros de la alineación oficial. La separación del cuerpo edificado al resto de los linderos será como mínimo de 4 metros.

U.S. FIRM. 2001  
01 OCT 2001

Rafael Perceano

**b) Número de edificaciones por Parcela:**

El número de edificaciones que se establece para esta ordenanza es de una (1) vivienda por parcela mínima.

**c) Garaje:** Debe estar incorporado al cuerpo edificatorio la vivienda.

**Art. 11.5.4**

**PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS**

**a) Condiciones de Ocupación:** La ocupación de la edificación referida a la superficie total de la parcela edificable, no será superior al 35%

**b) Condiciones de Edificabilidad:** La edificabilidad neta de la parcela establecida no será superior a 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**c) Condiciones de altura:**

La altura libre máxima entre forjados para la planta baja se establece en tres (3) metros y veinte (20) centímetros.

La altura libre máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos (2) metros y setenta (70) centímetros.

El número máximo de plantas de la edificación es de dos (2) plantas. La altura de la edificación viene determinada por lo siguiente:

\* Si la edificación es de dos (2) plantas:

Siete metros con cincuenta (7.5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Nueve metros (9) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

\* Si la edificación es de una (1) planta:

Cuatro metros con cincuenta (4,5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Seis metros (6) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

Se prohíbe en las azoteas cualquier edificación que no sea la caja de escalera .

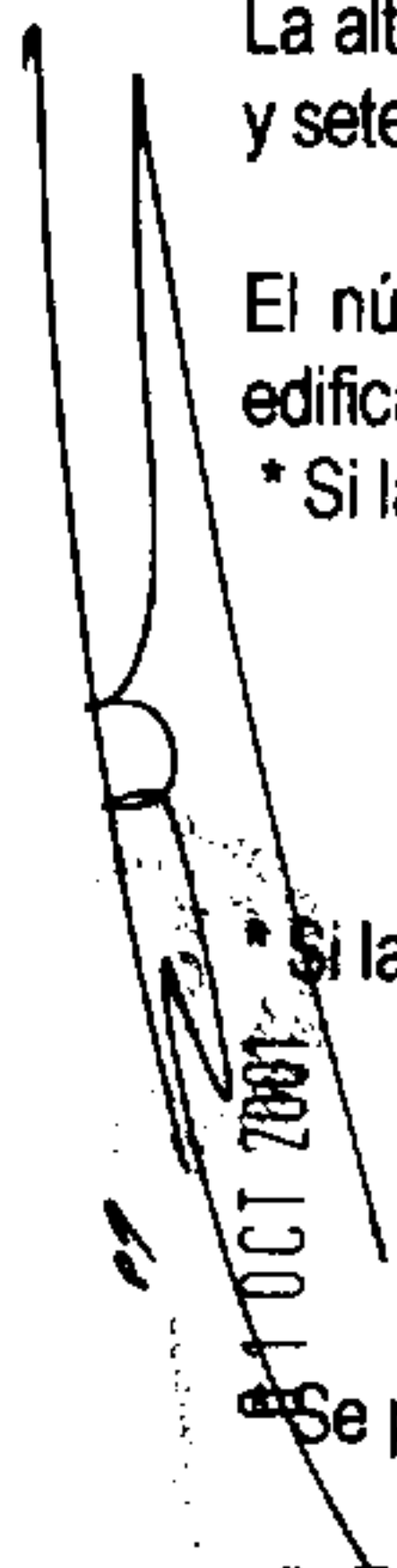
**d) Edificación en ladera:** Para este tipo de edificaciones se regula lo siguiente: se adaptará la edificación al terreno de manera que cualquier vertical del mismo no podrá atravesar más de 2 plantas en ningún caso sobre rasante natural. Permittedose el escalonamiento de la edificación y organizándose entre las viviendas escalonadas, paseos peatonales de acceso a las mismas.

**e) Semisótano:** Se permite los usos vivideros en semisótano siempre que tenga 1 m sobre la rasante y con ventilación directa a las dependencias.

**f) Sótano:** Se permite el sótano bajo la rasante y para los usos de garaje y almacén. Nunca se destinarán a espacios vivideros.

9 ABR 2001

1 OCT 2001



*Rafael Lescano*

El sótano en ningún caso se construirá fuera de la proyección en planta de la edificación.

**g) Voladizos:** Se permiten los voladizos con las características que se definen en la Normativa.

**h) Cubierta:** Será de teja con un 80% como mínimo con cubierta inclinada; no se permite en la cubierta ningún tipo de construcción a excepción de la chimenea.

**Art.11.5.5**

**PARÁMETROS COMPOSITIVOS**

**Condiciones estéticas :**

Se prohíbe el uso de grano de mármol y cualquier otro tipo de recubrimiento que no sean el enfoscado y la pintura de color blanco o beige claro o colores terrosos (siena, tierra...) con posibilidad de aplacado de piedra.

La carpintería será de madera barnizada o pintada o de aluminio lacado. Cuando el edificio se encuentre entre dos que tengan tejas, llevará también cubierta de tejas.

Las puertas de garaje serán también de madera barnizada o pintada o de aluminio lacado.

Comisión de Planeamiento  
de las Palmas de Gran Canaria  
acordó en el Pleno de la Comisión de Planeamiento  
expediente  
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001  
El Secretario de la Comisión

*[Handwritten signature]*



Rafael Leraño

**Capítulo 6. ORDENANZAS PARA VIVIENDAS SOCIALES. (V.S.)**

**Art. 11.6.1**

**GENERALIDADES**

**a) Definición:**

Corresponde a las zonas del municipio con edificaciones de vivienda unifamiliar o colectiva de carácter social por estar sometidas al régimen jurídico establecido por la Normativa vigente al respecto.

**b) Ámbito:** Son los suelos indicados con las letras V.S. en los planos correspondientes de suelo urbano Están situados en los lugares denominados Lomo del Pino y Casablanca.

**Art. 11.6.2**

**PARÁMETROS DE USO**

**a) Uso Principal:** Vivienda unifamiliar en hileras o colectiva

**b) Usos Complementarios:** Se permite el uso de Comercio en su segunda categoría  
Se permite el uso Garaje-Aparcamiento con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

**c) Usos Prohibidos:** El resto excepto los dotacionales o de interés público.

**Art. 11.6.3**

**PARÁMETROS TIPOLÓGICOS**

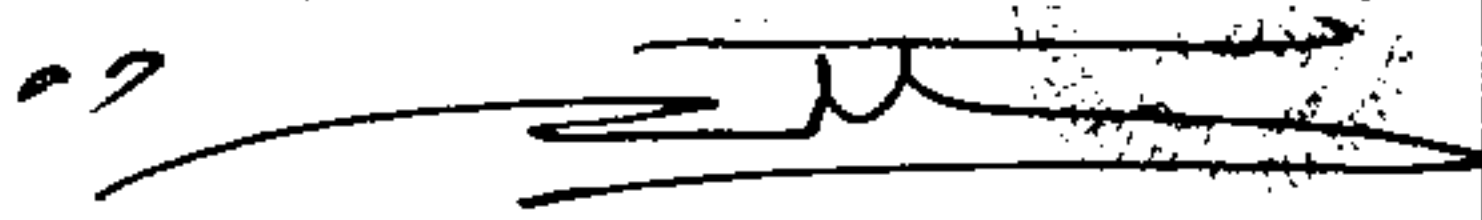
**Condiciones de la Parcela:**

**a) Parcela mínima:** Sesenta y cinco metros cuadrados (65m<sup>2</sup>) por vivienda, aunque se recomienda la ocupación colectiva de manzanas completas con proyectos unitarios.

**b) Dimensiones:** El frente mínimo de la parcela tendrá una longitud de 5 metros

**c) Retranqueos:** El plano de fachada de la edificación se retranqueará al menos tres (3) metros de la alineación exterior. Cuando se ocupen manzanas completas se establece idéntico retranqueo a todos los linderos.

**d) Adosamientos:** Es obligatorio el adosamiento lateral y posterior de las edificaciones.

Comisión de Planeamiento  
de Firgas  
acordado en sesión de fecha 01 OCT 2001  
expediente  
Las Palmas de Gran Canaria  
01 OCT 2001  


*Rafael Lezano*

**e) Número de edificaciones por Parcela:**

El número de edificaciones que se permite agrupar será de ocho (8) viviendas en el sentido longitudinal.

**Art. 11.6.4**

**PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS**

**a) Condiciones de Ocupación:** La ocupación de la edificación referida a la superficie total de la parcela edificable, no será superior al 80%

**b) Condiciones de Edificabilidad:** La edificabilidad neta por parcela es de 1.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**c) Condiciones de altura:**

La altura libre máxima entre forjados para la planta baja se establece en tres (3) metros y veinte (20) centímetros.

La altura libre máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos (2) metros y setenta (70) centímetros.

El número máximo de plantas de la edificación es de dos (2) plantas. La altura de la edificación viene determinada por lo siguiente:

Si la edificación es de dos (2) plantas:

Siete metros con cincuenta (7.5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Nueve metros (9) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate

Si la edificación es de una (1) planta:

Cuatro metros con cincuenta (4,5) las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

Seis metros (6) las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate

**d) Construcciones en la cubierta:**

En las edificaciones con cubierta plana transitable, se permite un cuarto de azotea de medidas máximas de 3x3 mts. siempre que forme un cuerpo unitario con la caja de escalera retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros.

La colocación de bidones en la cubierta sólo se permitirá cuando su ubicación venga reflejada en el correspondiente proyecto de ejecución quedando integrados en el volumen construido de la caja de escalera y/o cuarto de azotea.

**e) Edificación en ladera:**

En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose si fuera necesario o según las condiciones que se establecen en las Normas Generales al respecto.

99 ABR. 2001



Rafael Lezano

**f) Semisótano:** Se permite los usos vivideros en semisótano siempre que tenga 1 m sobre la rasante y con ventilación directa a las dependencias.

**g) Sótano:** Se permite el sótano bajo la rasante y para los usos de garaje y almacén. Nunca se destinarán a espacios vivideros. El sótano en ningún caso se construirá fuera de la proyección en planta de la edificación.

**h) Voladizos:** Se permiten voladizos con las características que se definen en la Normativa.

**Art. 11.6.5**

**PARÁMETROS COMPOSITIVOS**

**Condiciones estéticas:**

Se prohíbe el uso de grano de mármol y cualquier otro tipo de recubrimiento que no sean el enfoscado y la pintura de color blanco o beige claro o colores terrosos (siena, tierra...)

La carpintería será de madera barnizada o pintada o de aluminio lacado. Cuando el edificio se encuentre entre dos que tengan tejas, llevará también cubierta de tejas.

Las puertas de garaje serán también de madera barnizada o pintada o de aluminio.

El muro de cierre de parcela podrá tener como máximo una parte inferior macizada de 1,5 mts de altura más un metro de celosía, reja o vegetación. En separación entre parcelas se recomienda el uso de setos

Las fachadas irán enfoscadas y pintadas en colores blancos y/o terrosos, con posibilidad de aplacados de piedra. Carpintería exterior en madera barnizada o pintada, o de aluminio lacado.

Comunidad de Municipios de Firgas 99 ASU 2001  
El Secretario de la Comisión  
01 OCT 2001



*Rafael Lizaro*

**Capítulo 7. ORDENANZAS PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES**

**Art. 11.7.1. Generalidades.**

La dotación de equipamientos, allí donde se determinen, se desarrollará a través de un P.E.R.I. o Unidad de Actuación correspondiente a dicho ámbito.

Los equipamientos deben proponerse en relación con la ordenanza de la zona en que se encuentren ubicados, permitiéndose las características singulares de la propia edificación dotacional.

Se podrán construir de 1 a 2 plantas, teniendo como altura métrica el intervalo entre 4 m. y 8 m, exceptuando las canchas deportivas cubiertas o los recintos de congresos y espectáculos públicos que han de tener la altura necesaria para su función.

**Art. 11.7.2. Compatibilidad de usos de los equipamientos.**

En las parcelas calificadas para equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

**Art. 11.7.3. Sustitución de los equipamientos existentes.**

Ningún equipamiento propuesto podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos propuestos, excepto las zonas verdes y espacio libres podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por otro dotacional autorizado en la zona en que se encuentre, con las siguientes condiciones:
  - El educativo, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento socio - cultural.
  - El cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro uso cultural o educativo.
  - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

23 ABR 2001

01 OCT 2001

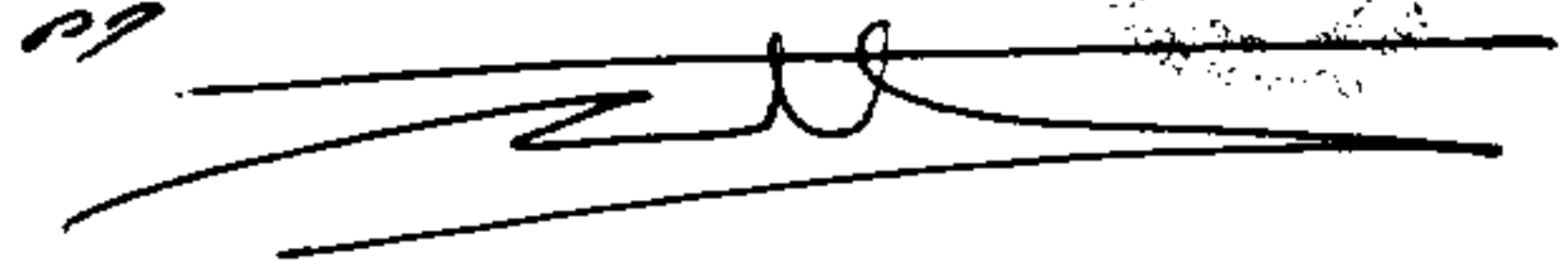
Rafael Lezano

- Sanitario o bienestar social, no podrá ser sustituido por ningún otro equipamiento.
- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL  
CALLE DE LA PAZ, 100  
35001 PALMAS DE MAYORCA  
TEL. 971 26 11 11  
FAX 971 26 11 12  
CORREO ELECTRONICO: [secretaria@palmas.mayorca.es](mailto:secretaria@palmas.mayorca.es)  
WWW.PALMAS.MAYORCA.ES

09 APR 2001

01 OCT 2001



*Rafael Lizaro*

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **Primera: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas y que resulten disconforme con las determinaciones de las mismas, tendrán la consideración de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones de las presentes Normas.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones consideradas fuera de ordenación se podrán realizar las siguientes actuaciones:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por las presentes normas. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

### **Segunda: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS EXPEDIENTES SANCIONADORES Y LEGALIZACIONES**

Todos aquellos expedientes sancionadores, así como expedientes de legalización incoados y en tramitación a la entrada en vigor de las presentes normas, les será de aplicación las normas sustantivas y procedimentales en vigor en el momento de la apertura de los citados expedientes.

Comité de  
de G...  
acordó  
expediente  
de las Palmas de G.C.  
01 OCT 2001

