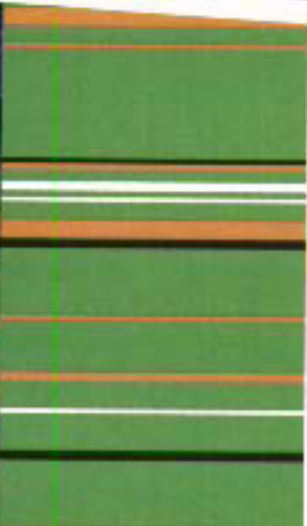




PROYECTO
 Exp. n.º 042/03
 Fecha: 3/7/2007
 N.º Registro: 21.055

Gobierno de Canarias
 Consejería de Medio Ambiente
 y Ordenación Territorial




LA ALDEA DE SAN NICOLAS
ADAPTACIÓN BÁSICA DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
TEXTO REFUNDIDO
SUBSANACIÓN ACUERDO
COTMAC 2006



NORMATIVA
ABRIL 2007

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO





Gobierno de Canarias
 una tierra única

TITULO I	DISPOSICIONES JURÍDICO URBANÍSTICAS	5
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1	Naturaleza y ámbito.....	5
Artículo 2	Finalidad y objeto.....	5
Artículo 3	Revisión y modificación.....	5
Artículo 4	Contenido documental.....	6
CAPITULO II	REGIMEN JURÍDICO URBANISTICO	7
Artículo 5	Utilización del territorio.....	7
Artículo 6	Utilización del territorio litoral.....	7
Artículo 7	Fuera de ordenación	7
Artículo 8	Efectos de la situación de fuera de ordenación.....	8
Artículo 9	Censo de edificaciones no amparadas por licencia.....	8
CAPITULO III	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	9
Artículo 10	Clasificación del suelo.....	9
Artículo 11	Categorización del suelo.....	11
Artículo 12	Calificación del suelo.....	13
Artículo 13	Sistemas generales	14
Artículo 14	Sistemas locales.....	14
Artículo 15	Formas de gestión.....	14
Artículo 16	Sistemas de ejecución.....	15
TITULO II	NORMAS GENERALES DE USO Y REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN	16
CAPITULO I	NORMAS DE USO	16
Artículo 17	Clasificación de usos en suelo rústico.....	16
Artículo 18	Usos permitidos y autorizables en suelo rústico	16
Artículo 19	Condiciones para los usos autorizables en suelo rústico	17
Artículo 20	Clasificación de usos en suelo urbano y urbanizable.....	17
Artículo 21	Usos permitidos y tolerados en suelo urbano y urbanizable.....	18
CAPITULO II	REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN	19
Artículo 22	Solar.....	19
Artículo 23	Parcelación.....	19
Artículo 24	Imposibilidad en la concesión de licencias.....	20
Artículo 25	Reparcelación urbanística	20
Artículo 26	Permiso de primera utilización	20
Artículo 27	Obra de nueva planta.....	20
Artículo 28	Obras de reforma parcial	20
Artículo 29	Obra de modificación de estructura	20
Artículo 30	Obra de urbanización.....	21
Artículo 31	Procedimiento en el otorgamiento de la licencia.....	21
Artículo 32	Actos que no necesitan licencia municipal.....	21
Artículo 33	Caducidad de las licencias.....	21
Artículo 34	Conservación de la edificación	21
CAPITULO III	CONDICIONES DE VALLADOS, CARTELES Y MARQUESINAS.....	23
Artículo 35	Vallado de fincas.....	23
Artículo 36	Carteles.....	23
Artículo 37	Toldos y marquesinas.....	23
TITULO III	NORMAS EN SUELO RÚSTICO	24
CAPITULO I	REGIMEN Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	24
Artículo 38	Delimitación del suelo rústico	24

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

Artículo 39	Categorías del suelo rústico.....	24
Artículo 40	Definición de las categorías de suelo rústico.....	25
Artículo 41	Régimen urbanístico en suelo rústico.....	26
Artículo 42	Determinaciones generales en suelo rústico.....	27
Artículo 43	Licencias en suelo rústico.....	27
Artículo 44	Derechos y deberes en suelo rústico.....	27
CAPITULO II CONDICIONES Y NORMAS RELATIVAS A LAS OBRAS Y EDIFICACIONES		28
Artículo 45	Condiciones específicas para los estanques.....	28
Artículo 46	Condiciones específicas para los cierres de fincas.....	29
Artículo 47	Condiciones para cuartos de aperos.....	29
Artículo 48	Condiciones para los caminos agrícolas.....	29
Artículo 49	Otras edificaciones ligadas a la actividad agraria.....	29
Artículo 50	Condiciones específicas para los muros de contención.....	29
Artículo 51	Condiciones específicas para las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre y alojativa temporal vinculada al turismo rural.....	29
Artículo 52	Actuaciones y usos que no son objeto de calificación territorial (c.t.).....	30
Artículo 53	Condiciones para los usos de energías alternativas.....	30
Artículo 54	Condiciones para la ejecución de obras y elementos vinculados a los recursos hidráulicos.....	31
CAPITULO III NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO		31
Artículo 55	Prevalencia del Plan Insular.....	31
Artículo 56	Suelo rústico de protección natural.....	31
Artículo 57	Suelo rústico de protección paisajística.....	31
Artículo 58	Suelo rústico de protección costera.....	32
Artículo 59	Suelo rústico de protección agraria.....	33
Artículo 60	Suelo rústico de protección hidrológica.....	34
Artículo 61	Suelo rústico de protección minera.....	35
Artículo 62	Suelo rústico de protección de infraestructuras.....	35
Artículo 63	Suelo rústico de protección territorial.....	41
Artículo 64	Suelo rústico de asentamiento rural.....	41
Artículo 65	Asentamiento rural SRAR.....	43
Artículo 66	Asentamiento rural SRAR 1.....	45
Artículo 67	Asentamiento rural SRAR 2.....	47
Artículo 68	Asentamiento rural SRAR 3.....	48
Artículo 69	Asentamiento rural SRAR 4.....	50
Artículo 70	Asentamiento rural SRAR 5.....	51
Artículo 71	Asentamiento rural SRAR 6.....	52
TITULO IV NORMAS EN EL SUELO URBANIZABLE		54
CAPITULO I RÉGIMEN Y CATEGORÍAS EN EL SUELO URBANIZABLE		54
Artículo 72	Derechos y deberes en el suelo urbanizable.....	54
Artículo 73	Derecho a edificar en suelo urbanizable.....	54
Artículo 74	Derechos y deberes de los propietarios.....	54
Artículo 75	Requisitos para edificar.....	55
Artículo 76	Categorías en suelo urbanizable.....	56
Artículo 77	Subdivisión de polígonos en suelo urbanizable.....	56
Artículo 78	Parcelaciones en suelo urbanizable.....	57
Artículo 79	Actuaciones en suelo urbanizable.....	57
Artículo 80	Dotaciones en suelo urbanizable.....	57
CAPITULO II INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE		57
Artículo 81	Planes parciales.....	57
Artículo 82	Proyectos de urbanización.....	57

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

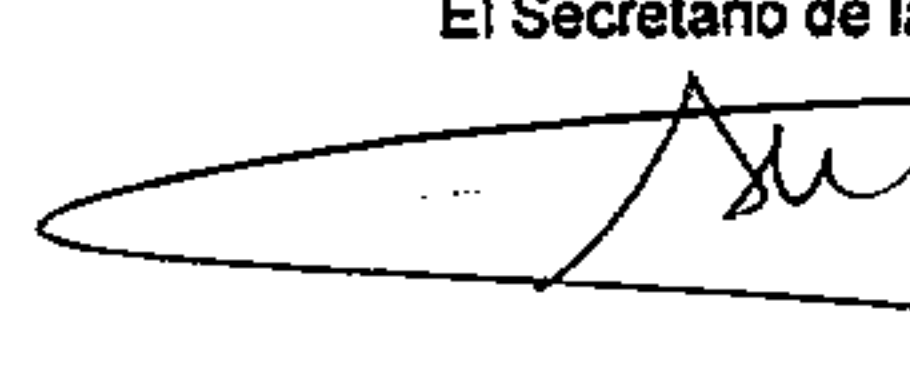

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

Artículo 83	Cuadro resumen	61
Artículo 84	Determinaciones específicas para los suelos urbanizables	63
Artículo 85	Sobre los parámetros de las fichas	63
TITULO V	NORMAS EN SUELO URBANO.....	64
CAPITULO I	RÉGIMEN Y CATEGORÍAS EN EL SUELO URBANO.....	64
Artículo 86	Definición de suelo urbano.....	64
Artículo 87	Derechos y obligaciones en suelo urbano.....	64
Artículo 88	Categorías del suelo urbano.....	64
CAPITULO II	CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.....	64
Artículo 89	Definiciones de conceptos.....	64
Artículo 90	Condiciones y clasificación de los patios.....	68
Artículo 91	Dimensiones de los patios abiertos.....	68
Artículo 92	Dimensiones de patios mancomunados.....	68
Artículo 93	Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.....	68
Artículo 94	Normas de habitabilidad e higiene.....	69
Artículo 95	Condiciones generales de estética.....	69
Artículo 96	Letreros y luminosos	70
CAPITULO III	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	70
<i>Sección 1º</i>	<i>Residencial.....</i>	<i>70</i>
Artículo 97	Condiciones de las viviendas	70
<i>Sección 2º</i>	<i>Comercial y Administrativa.....</i>	<i>70</i>
Artículo 98	Uso comercial.....	70
Artículo 99	Condiciones para el uso comercial.....	71
Artículo 100	Uso de oficinas.....	71
Artículo 101	Condiciones sobre oficinas.....	72
CAPITULO IV	CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES	72
Artículo 102	Edificaciones para uso cultural	72
Artículo 103	Edificios para uso sanitario.....	72
Artículo 104	Condiciones higiénico sanitarias de zonas deportivas.....	72
Artículo 105	Zonas libres.....	72
Artículo 106	Condiciones de las guarderías.....	73
Artículo 107	Condiciones de los centros religiosos.....	73
Artículo 108	Espectáculos y salas de reunión.....	73
Artículo 109	Condiciones de estacionamientos y garajes	73
CAPITULO V	USO TURÍSTICO.....	74
Artículo 110	Consideración general para el uso turístico.....	74
Artículo 111	Edificaciones para uso turístico	74
CAPITULO VI	USO INDUSTRIAL	75
Artículo 112	Definición, ámbito de aplicación y clases en el uso industrial	75
<i>Sección 1º</i>	<i>Industria</i>	<i>77</i>
Artículo 113	Categorías para la clase industria.....	77
Artículo 114	Condiciones particulares de la clase industria.....	77
<i>Sección 2º</i>	<i>Taller.....</i>	<i>78</i>
Artículo 115	Clase taller.....	78
Artículo 116	Categorías para la clase taller.....	78
Artículo 117	Condiciones particulares de la clase taller	78
TITULO VI	ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN ZONAS	79
Artículo 118	Zona V.1	79
Artículo 119	Zona V.2.....	80
Artículo 120	Zona V.3.....	80
Artículo 121	Zona V.4.....	81

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

Artículo 122 Zona V.5	82
Artículo 123 Zona BL-1	82
Artículo 124 Zona DEPORTIVA.- D.P.	83
Artículo 125 Ordenanzas para equipamientos comunitarios	83
Artículo 126 Cuadro resumen de ordenanzas	84
Artículo 127 Unidades de actuación	84
TITULO VII NORMAS DE PROTECCIÓN	85
CAPITULO I INSTRUMENTOS Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN	85
Artículo 128 Instrumentos de protección	85
Artículo 129 Normas de protección	85
Artículo 130 Objetivos de las normas de protección	85
Artículo 131 Catalogo de protección	86
Artículo 132 Alcance de la catalogación	86
CAPITULO II GRADOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN	86
Artículo 133 Grados de protección	86
Artículo 134 Intervenciones en los edificios catalogados	89
Artículo 135 Norma transitoria sobre obras en edificios catalogados	89
Artículo 136 Clasificación de bienes inmuebles declarados de interés cultural	90
Artículo 137 Conservación del patrimonio	91
Artículo 138 Ámbito de protección	91
Artículo 139 Plan Especial de la desembocadura del barranco de La Aldea	91
Artículo 140 Relación de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico	92

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

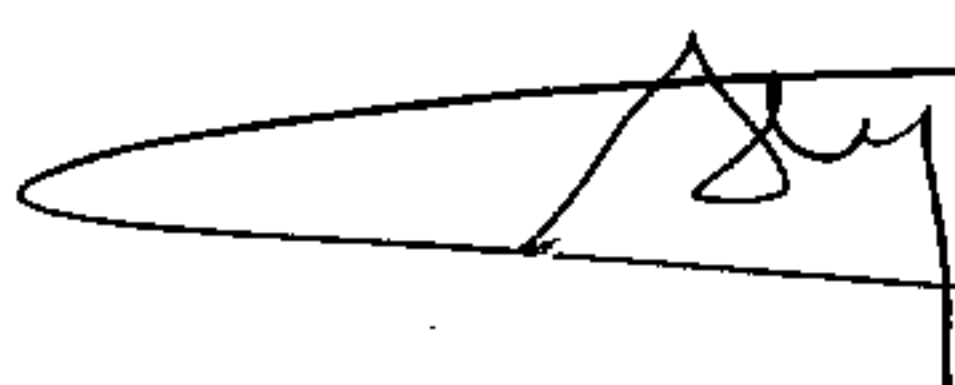

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO




La Comisión de Ordenación de territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

TITULO I DISPOSICIONES JURÍDICO URBANÍSTICAS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Naturaleza y ámbito

El presente Plan General se configura como el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de La Aldea de San Nicolás que no constituya un Espacio Natural Protegido y, a tal efecto y de conformidad con la legislación de ordenación del territorio vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica y categoriza el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Así pues, directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, configura las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y la edificación y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichas facultades.

Artículo 2 Finalidad y objeto

1. El presente Plan General tiene por finalidad el diseño de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el establecimiento de parámetros para su desarrollo y ejecución, la determinación del límite temporal al que han de entenderse referidas el conjunto de sus previsiones y la fijación del plazo para su revisión.

2. El presente Plan General de Ordenación clasifica el suelo en urbano, urbanizable y rústico y establecen todas o algunas de las categorías posibles en cada una de dichas clases, delimitando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases y categorías de suelo y estableciendo la ordenación completa del suelo urbano consolidado por la urbanización, la ordenación completa del suelo urbano no consolidado por la urbanización no remitido a planeamiento de desarrollo especial, la implantación y la ordenación completa de los asentamientos rurales, así como de las normas de protección del suelo rústico.

3. El presente Plan General de Ordenación tiene por objeto específico establecer en el suelo urbano consolidado por la urbanización la ordenación completa que legitime los actos de ejecución, regulando el uso global y pormenorizado de los terrenos y de la edificación, delimitando las áreas sujetas a operaciones de renovación o reforma interior que resultaren procedentes, definiendo aquellas partes de la estructura general de la ordenación del territorio correspondientes a estas clases y categorías de suelo y proponiendo las medidas concretas de actuación para su ejecución.

Artículo 3 Revisión y modificación

1. La alteración del contenido del presente Plan General de Ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2. La revisión o modificación de las presentes Normas se llevará a cabo por las causas y procedimientos establecidos al efecto por el TRLotc-Lenac y las disposiciones legales de carácter reglamentario que desarrollen la misma, o, en su caso, por las disposiciones legales que estén vigentes en el momento de la revisión o modificación.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

5



[Handwritten signature]

3. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 a 47 del TRLotc-Lenac.

4. No tendrán la consideración de modificación las siguientes:

- a. Las alteraciones que puedan resultar con motivo de la adaptación cartográfica o topográfica, en el margen que la Ley le otorga al planeamiento de desarrollo.
- b. Los meros ajustes puntuales que para la ejecución del planeamiento se requiera en la delimitación de las unidades de actuación o de los planes de desarrollo, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o espacios libres públicos.
- c. Las modificaciones del planeamiento de desarrollo que no alteren los parámetros o determinaciones contenidos en las fichas que los regulan, que se tramitarán según las reglas seguidas para su formulación y aprobación.
- d. La simple adaptación de las presentes Normas a las Leyes, Reglamentos y Decretos que sustituyan a los vigentes.

Artículo 4 Contenido documental

Constituyen el presente Plan General de Ordenación Adaptación Básica los siguientes documentos:

- Memoria. Anexo I: Justificación de la subsanación de deficiencias (Acuerdo de la COTMAC de 20 de julio de 2007), Anexo II: Fichas para la identificación de Asentamientos Rurales, y Anexo III: Documentos acreditativos.

- Normativa y Anexo: Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

- Catálogo Arquitectónico y Etnográfico Municipal

 Tomo I: Bienes de Interés Arquitectónico.

 Tomo II: Bienes de Interés Etnográfico.

- Carta Arqueológica Municipal.

 Tomo III: Carta Arqueológica.

- Información Urbanística:

 Plano de Deslindes Marítimo-Terrestre (E = 1:1.000).

 Localización de Edificaciones No Amparadas por Licencia (E = 1:15.000).

 Servicios Urbanísticos.

- Planos:

 Plano Estructural Clasificación y Categorización del Suelo (E 1:12.500)

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

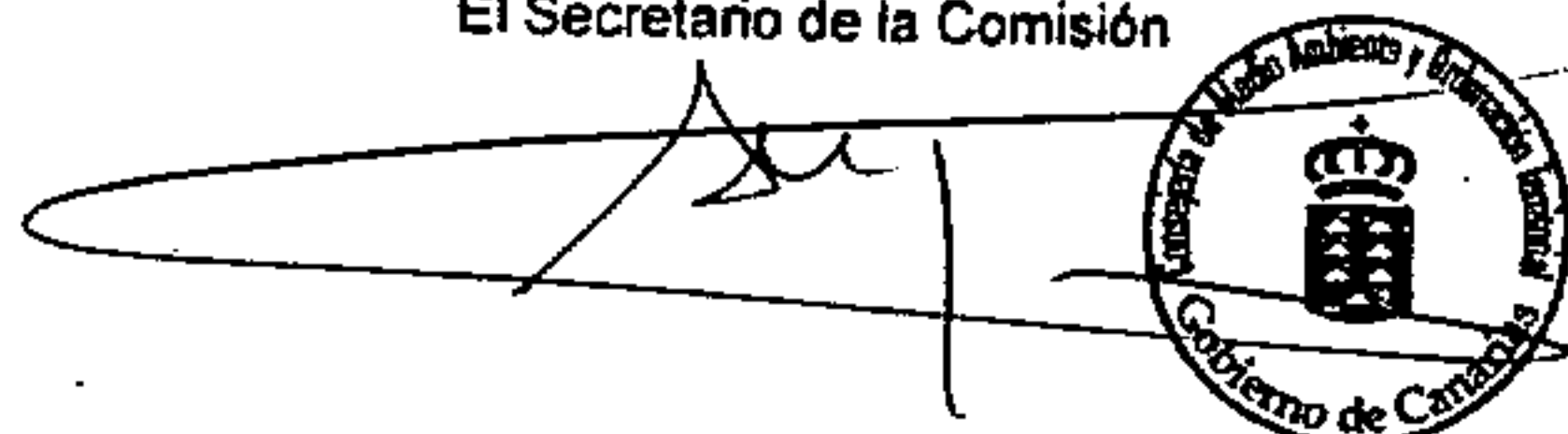
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

6



Plano de Estructura General y Usos Globales (E = 1:15.000).
 Plano de Clasificación y Categorías (E = 1:5.000).
 Plano de Ordenación (E = 1:2.000).

CAPITULO II REGIMEN JURÍDICO URBANISTICO

Artículo 5 Utilización del territorio

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse de acuerdo a la clasificación, categorización y calificación urbanística del suelo y en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación ambiental, territorial y urbanística, los instrumentos de ordenación de rango superior y las presentes Plan General de Planeamiento.

Artículo 6 Utilización del territorio litoral

1. Los usos en la zona de dominio público marítimo terrestre y en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo establecido en el Título III y en los artículos 24, 25 y 26 del Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
2. Las servidumbres de tránsito y acceso al mar se fijarán de conformidad con los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
3. En relación con las obras e instalaciones existentes en el dominio público marítimo terrestre y en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección se estará a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.
5. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte metros de la zona de servidumbre de protección de conformidad con el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos cuyo ámbito territorial recaiga sobre la zona de influencia estarán a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.
7. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 se ajustarán, en cuanto a zona de servidumbre de protección y autorización de nuevos usos y construcciones, a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena 1 y 2 del Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Artículo 7 Fuera de ordenación

1. Los edificios construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en situación de fuera de ordenación.
2. Se entenderá que un edificio está en situación de fuera de ordenación de carácter grave si se encontrara en alguna de las situaciones siguientes:
 - a. Cuando ocupen suelo de viario o espacio libre.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



b. Cuando se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado, salvo que del presente Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación futura.

c. Cuando, encontrándose en suelo rústico, incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables de su categoría.

3. Se entenderá que un edificio está en situación de fuera de ordenación de carácter leve si, se encontrara en cualquier otra situación no descrita en el párrafo anterior.

4. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el apartado b, del artículo 44.4.- del TRLotc-Lenac:

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 autorizaciones 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 conservación 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.

5. La situación de fuera de ordenación no será de aplicación a los bienes incluidos en el Catálogo Arquitectónico ni Etnográfico.

Artículo 8 Efectos de la situación de fuera de ordenación

1. En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación de carácter grave no se permitirán otras obras que las de conservación y consolidación del inmueble. Además no se podrá alterar los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación del presente Plan.

2. En los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación de carácter leve se permitirán todas las obras excepto las de ampliación y nueva edificación, salvo que estas últimas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Artículo 9 Censo de edificaciones no amparadas por licencia

1. Se incorpora al presente documento de Plan General, el censo de edificaciones no amparadas por licencia, que recoge las edificaciones existentes y censadas en virtud del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se aprueba la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por las licencias, y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las ordenes de demolición.

2. Las edificaciones censadas existentes deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Acreditar la existencia de la edificación y el uso vinculado a la misma en el momento de su acogimiento al citado Decreto 11/1997. En el caso de uso residencial se deberá acreditar que dicha vivienda esté habitada y al corriente del pago de Impuestos.

b. No encontrarse en Espacio Natural Protegido.

3. Obras y usos admisibles en las edificaciones censadas:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

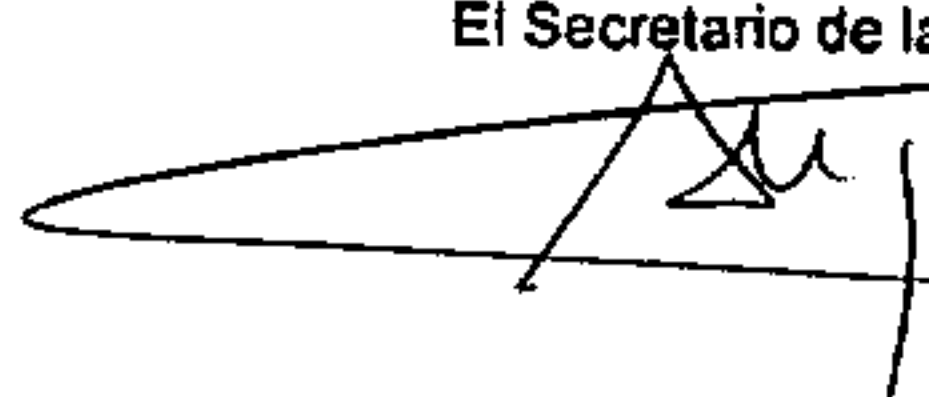

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

8

- a) Aquellas edificaciones inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencias, llevado a cabo bajo los auspicios del Decreto 11/1995, de 25 de Enero, ubicadas en las distintas categorías de Suelo Rústico, a excepción de las ubicadas en Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), podrán regularizar su situación jurídica mediante la correspondiente licencia, siempre que las determinaciones del presente Plan General de Ordenación lo permitan.
- b) Para ello, aparte de cumplir con los requisitos establecidos en el presente Plan General para los usos, actividades y construcciones, dichas obras deberán contener las actuaciones necesarias para adecuar la tipología arquitectónica a las condiciones paisajísticas del entorno y a las condiciones específicas de su uso.
- c) Si la edificación censada se encontrase dentro de un Asentamiento Rural, le será de aplicación la ordenanza de la zona en que se encuentre.
- d) Si la edificación censada se encontrase en cualquier otra categoría de suelo rústico a excepción del de protección natural (SRPN), no podrá tener más de una planta de altura.
- e) Las edificaciones censadas no podrán cambiar al uso de vivienda, salvo que los instrumentos de ordenación de rango superior al presente Plan General de Ordenación dispongan lo contrario, o que estuvieran así reconocidas en el propio Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.

CAPITULO III DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 10 Clasificación del suelo

1. Por su situación y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General de Planeamiento dividen el suelo del Municipio de La Aldea de San Nicolás con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Clasificación y categorización del suelo, que constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes jurídicos urbanísticos específicos.

De acuerdo con la realidad y los objetivos previstos por el Plan General de Planeamiento se distinguen en el municipio de La Aldea de San Nicolás las siguientes clases y categorías de suelo:

Clases de suelo:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico

Categorías de suelo:

- Suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU)
- Suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCU)
- Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)
- Suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO)
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO)

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

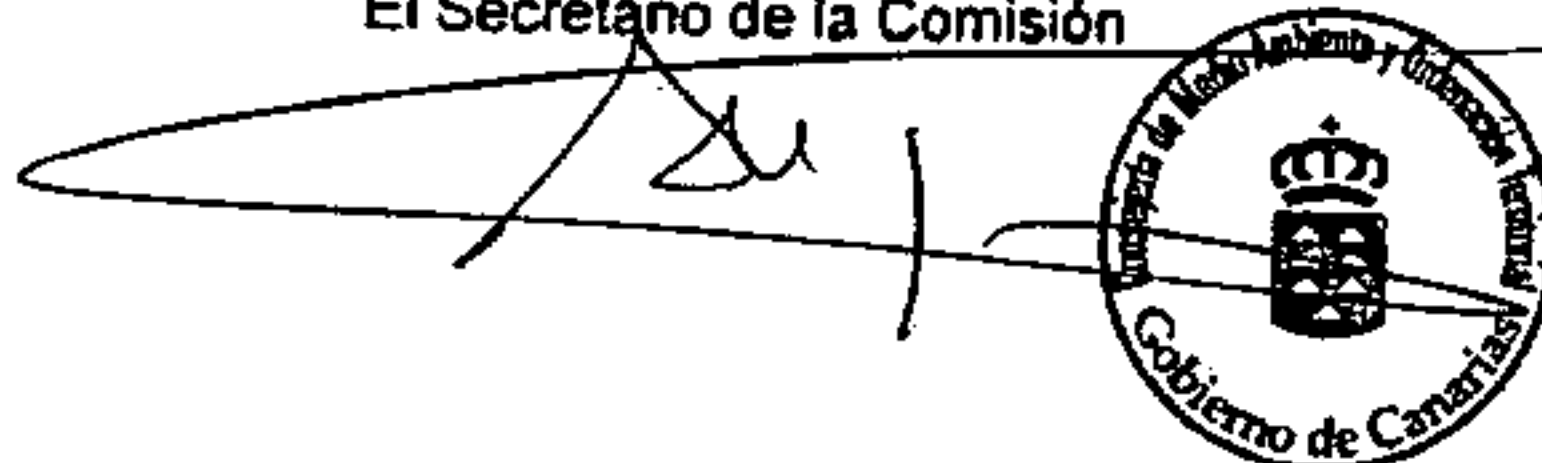
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



- Suelo rústico de protección natural (SRPN)
- Suelo rústico de protección paisajística (SRPP)
- Suelo rústico de protección costera (SRPCL)
- Suelo rústico de protección agraria (SRPAG)
- Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH)
- Suelo rústico de protección minera (SRPM)
- Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)
- Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)
- Suelo rústico de protección territorial (SRPT)

2. Las categorías anteriores se delimitan gráficamente en los documentos gráficos del Plan General.

b) Suelo de sistemas generales, que comprende las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan General al establecimiento de los elementos de infraestructura y dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general del territorio.

3. Integran el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el presente Plan General de Planeamiento hayan incluido en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en ellos alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

4. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan General de Planeamiento hayan adscrito, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que en este Plan General de Planeamiento se determinan.

5. La clasificación ha sido realizada en forma tal que:

a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, es contigua y no presenta solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano.

b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable son los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



6. Integran el suelo rústico: los terrenos que el presente Plan General de Planeamiento hayan adscrito a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
- c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territoriales, en función de alguno de los valores previstos en la letra siguiente.
- d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- g) Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

5. La delimitación del suelo rústico, urbanizable y urbano se contiene en los Planos de Clasificación y en su caso, en los de Ordenación detallada del Suelo.

Artículo 11 Categorización del suelo.

1. Categorización del suelo urbano.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51 TRLotc-Lenac se han establecido en el suelo clasificado como urbano las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado por la urbanización, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo 51 TRLotc-Lenac, cuentan con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

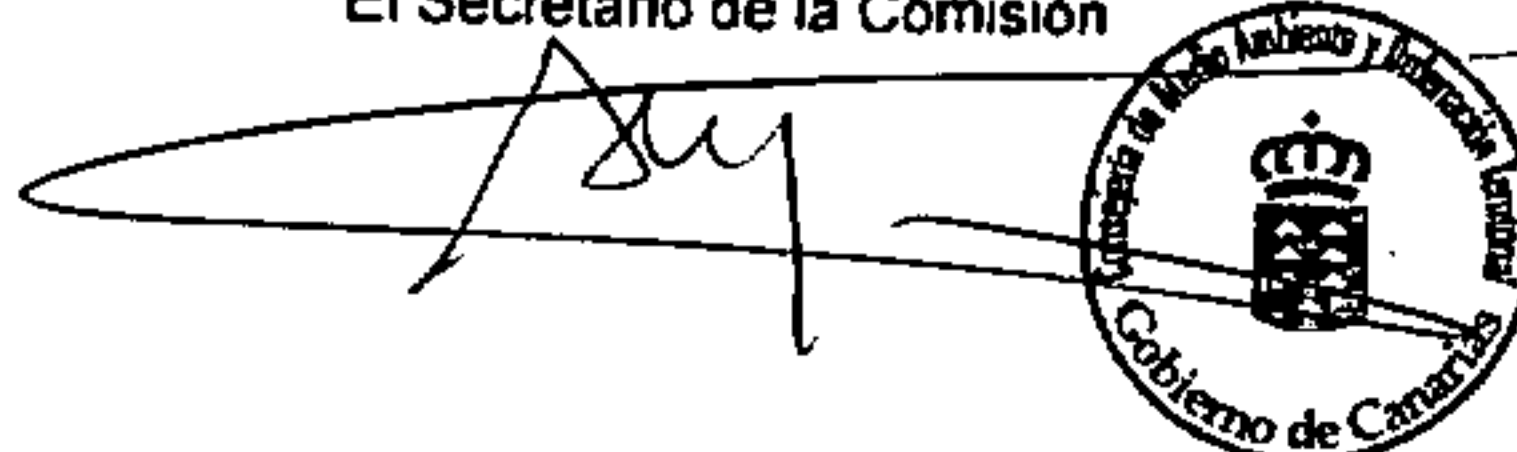
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

11



- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

Asimismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 51 del TRLotc-Lenac se ha diferenciado dentro del suelo urbano consolidado por la urbanización y del suelo urbano no consolidado por la urbanización:

El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

2. Categorización del suelo urbanizable.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 53 TRLotc-Lenac se han establecido en el suelo clasificado como urbanizable las siguientes categorías:

Suelo urbanizable sectorizado ordenado, por estar aprobado su Plan Parcial de Ordenación.

Suelo urbanizable sectorizado, que está integrado por el suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación detallada ha sido remitida al correspondiente Plan Parcial de Ordenación

Suelo urbanizable no sectorizado no ordenado, integrado por aquel cuya ordenación se remite a un Plan Parcial con uso Turístico.

3. Categorización del suelo rústico

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 55 TRLotc-Lenac se han establecido en el suelo clasificado como rústico las siguientes categorías

- a) En los terrenos en los que se hallan presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

- 1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
- 2) Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
- 3) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

- b) En los terrenos que precisan de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

- 1) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
- 2) Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

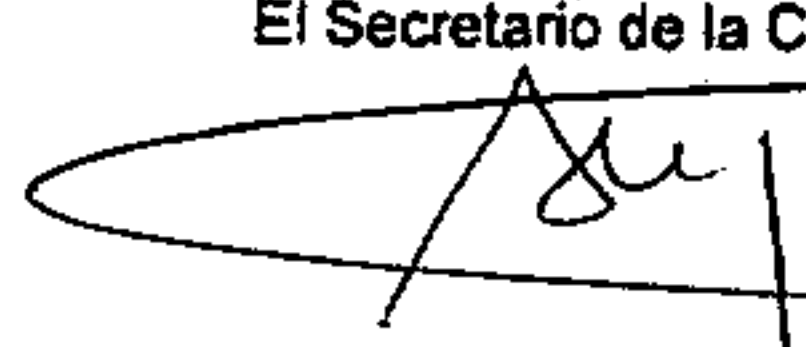

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

3) Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

4) Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

c) En los terrenos en los que existen formas tradicionales de poblamiento rural:

1) Suelo rústico de asentamiento rural, referido a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

d) En los terrenos en los que se ha considerado conveniente establecer una categoría de suelo rústico para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico:

1) Suelo rústico de Protección Territorial.

Artículo 12 Calificación del suelo

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter pormenorizado para el suelo urbano consolidado por la urbanización. La pormenorización de los usos en el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, es función propia de los Planes Parciales de Ordenación y, en su caso, de los Planes Especiales de Ordenación.

2. En cuanto a la calificación y la Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial, SUSO- R, (En ejecución), denominado "Hoya del Viejo", se mantienen en el presente Plan General lo establecido en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado; se asumen íntegramente en el presente documento, las determinaciones establecidas en dicho planeamiento de desarrollo preexistente.

3. El Plan General califica, el suelo para la asignación de usos urbanísticos pormenorizados de dos formas diferenciadas:

a.- La zonal, o generalista, que vincula el régimen de los usos a las diversas áreas de ordenanza en suelo urbano y a las categorías en suelo rústico.

b.- La exclusiva o puntual que, mediante la significación de determinadas parcelas en el Plano de Ordenación conforma el sistema de dotaciones y equipamientos.

Los códigos son los siguientes:

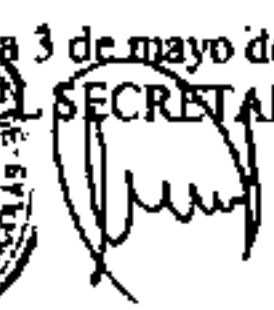

- EL – Espacio Libre
- AD – Administración - Social
- DP – Deportivo
- ED – Educativo

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

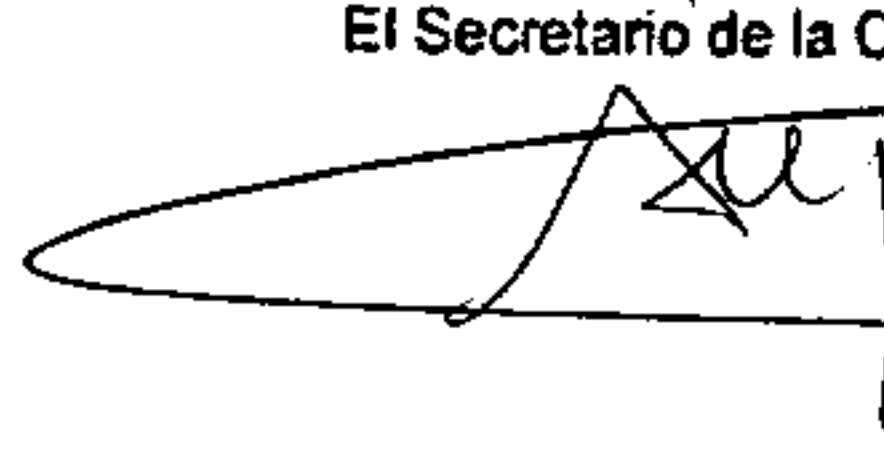

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

13

4. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.
5. En cuanto a la calificación del Suelo Rústico, se tendrá en cuenta lo preceptuado en el Título 3 del presente Plan General.

Artículo 13 Sistemas generales

1. Los terrenos que acogen Sistemas Generales son aquellos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo que les corresponda, son destinados por el Plan General a dotaciones e infraestructuras públicas, configuradoras de la estructura general y orgánica del territorio. Estos quedan reflejados en el plano de "Estructura General y Usos Globales".

2. El Plan General establece los siguientes Sistemas Generales:

- Sistema General SG-0 Espacio Libre La Plaza Vieja (590 m²)
- Sistema General SG-1 Espacio Libre El Charco (37.100 m²)
- Sistema General SG-2 Espacio Libre La Plaza Nueva (7.300 m²)
- Sistema General SG-3 Espacio Libre El Albercón (1.490 m²)
- Sistema General SG-4 Espacio Libre La Cardonera (1.300 m²)
- Sistema General SG-5 Espacio Libre P.U. Los Caserones (56.000 m²)
- Sistema General SG-6 Infraestructura viaria.
- Sistema General SG-7 Cultural La Destilería (4.070 m²)
- Sistema General SG-8 Infraestructuras Básica (39.803 m²)

3. El Sistema General de Espacios Libres se establece de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del TRLotc-Lenac en cuanto a que "en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitantes" (la capacidad poblacional total de suelos urbanos y urbanizables de 17.516 Habitantes).

4. La obtención de los terrenos afectados por sistemas generales se realizará de la siguiente forma:

- SG-0, SG-1, SG-2, SG-3, SG-4, SG-6 y SG-9 ya están ejecutados y son de titularidad pública.
- SG-5 a través del sistema de ejecución pública (expropiación).
- SG-7 y SG-8 mediante cesión obligatoria y gratuita, adscritos ambos al sector de suelo urbanizable turístico de Caserones (SUNS -TU).

Artículo 14 Sistemas locales

1. Los sistemas locales constituyen elementos claves para la ordenación y la satisfacción de las demandas colectivas de las diferentes áreas municipales.

2. Los terrenos afectados por sistemas locales estarán afectos al uso que determinan el presente Plan General.

Artículo 15 Formas de gestión

La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrán realizar:

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO. Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

14

- a) Mediante la previa delimitación de Unidades de Actuación, que deberán cumplir las disposiciones reguladoras del sistema de actuación en cada caso elegido, tanto en el suelo urbano no consolidado como para el suelo urbanizable.
- b) Mediante Actuaciones Urbanísticas Aisladas, tanto en el Suelo Urbano Consolidado, como en el No Consolidado, como en el Suelo Rústico.
- c) En los ámbitos de planeamiento de desarrollo que cuenten con la aprobación de su figura de planeamiento, su gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos.

Artículo 16 Sistemas de ejecución

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, el planeamiento deberá optar entre los sistemas de ejecución privada y pública previstos en el artículo 96 del TRLotc-Lenac, siendo éstos los siguientes:


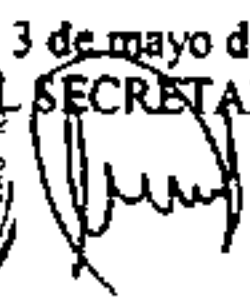
- a) Sistema de ejecución privada:
- Concerto, que se regirá por los artículos 107 al 110 del TRLotc-Lenac
 - Compensación, que regirá por los artículos 111 al 116 del TRLotc-Lenac
 - Ejecución empresarial, que regirá por los artículos 117 al 119 del TRLotc-Lenac
- b) Sistema de ejecución pública:
- Cooperación, que regirá por los artículos 120 al 122 del TRLotc-Lenac
 - Expropiación, que regirá por los artículos 123 al 130 del TRLotc-Lenac
 - Ejecución forzosa, que regirá por los artículos 131 al 136 del TRLotc-Lenac

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".


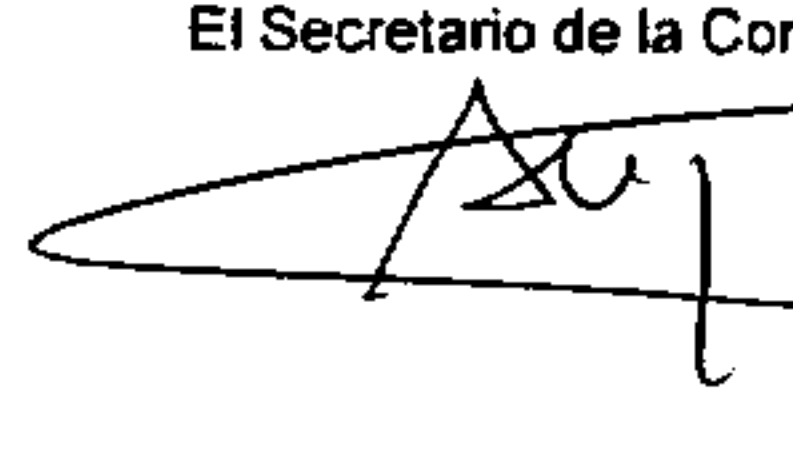
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

15



TITULO II NORMAS GENERALES DE USO Y REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I NORMAS DE USO

Artículo 17 Clasificación de usos en suelo rústico

1. Se consideran usos permitidos, los característicos de cada categoría y aquellos que pueden coexistir con él sin distorsionarlo ni desplazarlo.
2. Se consideran usos autorizables en Suelo Rústico aquellos que, no siendo característicos de la categoría del suelo en donde se establecen, podrán localizarse en la misma, previo cumplimiento de toda normativa sectorial vigente de aplicación, y atendiendo a la capacidad de carga de cada espacio. Para los usos de nueva implantación se contará en todo caso con la autorización del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.
3. Se entienden como usos prohibidos aquellos cuya implantación está prohibida por el Plan General por considerarse que dicha implantación imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial determinado. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Artículo 18 Usos permitidos y autorizables en suelo rústico

1. La defensa, mantenimiento y mejora del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos y sus ecosistemas.
2. La conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural, arquitectónico, arqueológico y etnográfico.
3. Los usos agrícolas, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura, bien al aire libre o en invernaderos.
4. Los usos ganaderos y piscícolas, incluyendo la cría y guarda de animales en régimen de estabulación y pastoreo, así como la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
5. La repoblación y regeneración ambiental.
6. La extracción de material geológico y su explotación minera.
7. Las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, así como las de temática cultural, incluidas las turísticas vinculadas al turismo rural.
8. La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
9. Los vertidos de residuos sólidos.
10. Los movimientos de tierra.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO




La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

11. Los cierres de finca.
12. Los viarios, pistas y accesos agrícolas.
13. Las edificaciones residenciales.
14. Las edificaciones vinculadas al uso agropecuario.
15. Las edificaciones vinculadas al uso comercial de ámbito local y al turismo rural.
16. Las edificaciones e infraestructuras vinculadas a servicios, dotaciones, equipamiento y red viaria y a su mantenimiento.
17. Las edificaciones vinculadas al uso industrial.
18. Las edificaciones vinculadas a los usos industriales de interés general.
19. Los usos dotacionales y de infraestructuras vinculados al interés general.

Artículo 19 Condiciones para los usos autorizables en suelo rústico

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas para cada tipo de uso y de la normativa sectorial vigente de ámbito supramunicipal, así como del cumplimiento de las condiciones particulares de cada categoría de suelo rústico, la solicitud de autorización para los diferentes usos que así lo requiriesen deberá venir acompañada de:

a. Estudio de incidencia medioambiental, incluyéndose en ellos, como mínimo, los contenidos temáticos exigidos en el art. 10.3 del Decreto 35/1995 (reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento) y la correspondiente representación gráfica y cartográfica, en la escala adecuada a la superficie y usos afectados o, en su caso, cualquiera de los tipos de proyectos exigidos en la Ley 11/1990, de Preservación de Impacto Ecológico.

b. Estudio detallado justificativo de que la actividad tiene que desarrollarse fuera de las áreas urbanas, incluyendo, al menos, la situación actual del uso en el municipio, la garantía justificada del cumplimiento de sus objetivos y las consecuencias socioeconómicas de su puesta en marcha, con indicación de personal empleado, producción prevista, mercado potencial, volumen de personas susceptibles de verse afectadas, y cualquier otra información que se estime importante para la observación y análisis previo a la correspondiente autorización.

2. En función de los documentos aportados, el personal técnico del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás, podrá condicionar el desarrollo de la actividad al cumplimiento de una serie de medidas destinadas a mejorar su integración medioambiental, causar el menor impacto paisajístico, ambiental y cultural posible, o bien podrá denegarla mediante un informe justificado.

3. Una vez emitido el informe positivo, el Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás o, en su caso, el organismo competente podrá, no obstante, interrumpirla temporalmente o anularla en aquellos casos derivados de un descubrimiento natural, arqueológico o cultural de gran relevancia científica y medioambiental o de procesos naturales de riesgo que aconsejen su paralización.

Artículo 20 Clasificación de usos en suelo urbano y urbanizable

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

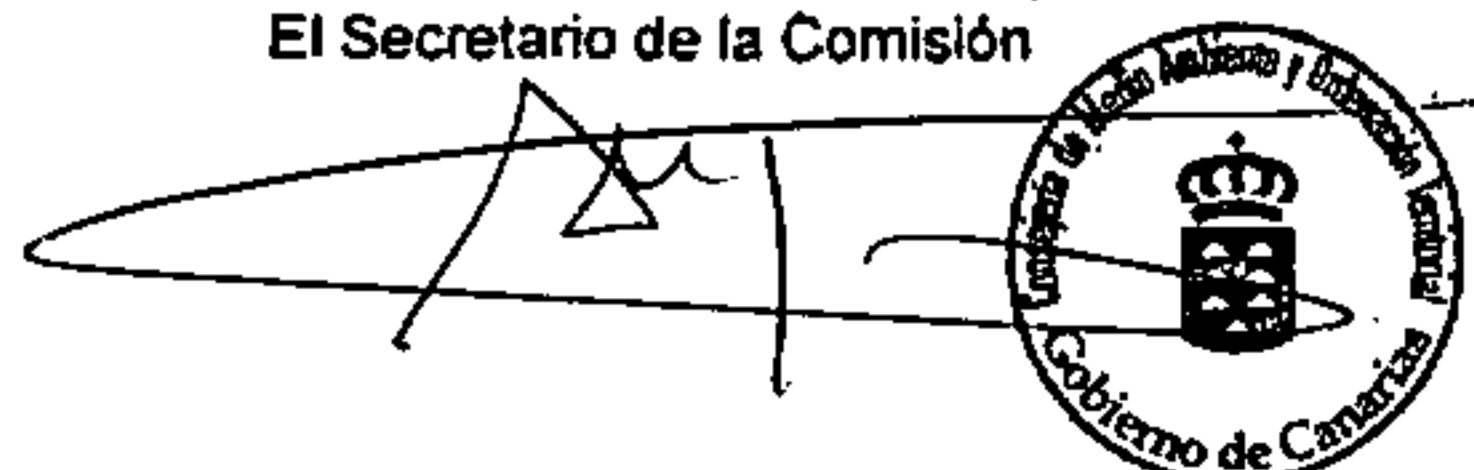
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



1. Se considera uso cualificado aquel que el Plan general asigna como principal para una determinada zona o parcela. Se entiende como principal aquel que ocupa más del 50% de la superficie construida del edificio.
2. Se considera uso tolerado aquel, o aquellos, que pueden coexistir en armonía con el uso cualificado e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.

Artículo 21 Usos permitidos y tolerados en suelo urbano y urbanizable

A los efectos de afinidades o incompatibilidades de usos, se establecen los siguientes usos dentro del perímetro del suelo urbano:

- a) Vivienda
- b) Uso comercial y administrativo
 - b1 comercial:
 - Tipo I: Edificios Comerciales
 - Tipo II: Locales Comerciales
 - Subtipo A
 - Subtipo B
 - Subtipo C
 - Subtipo D
 - b2 oficinas:
 - Tipo I
 - Tipo II
 - Tipo III
 - Tipo IV
- c) Uso dotacional:
 - c1 Guarderías
 - c2 Centro religioso
 - c3 Espectáculos y salas de reunión
 - c4 Cultural
 - c5 Clínicas y dispensarios
 - c6 Uso de zonas libres
 - c7 Zonas deportivas
- d) Uso de estacionamiento y garajes
 - d1 Públicos
 - d2 Privado
- e) Uso turístico
- g) Uso industrial

Industria:

- a) Pequeña industria
- b) Industria en General
- c) Industria Especial

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

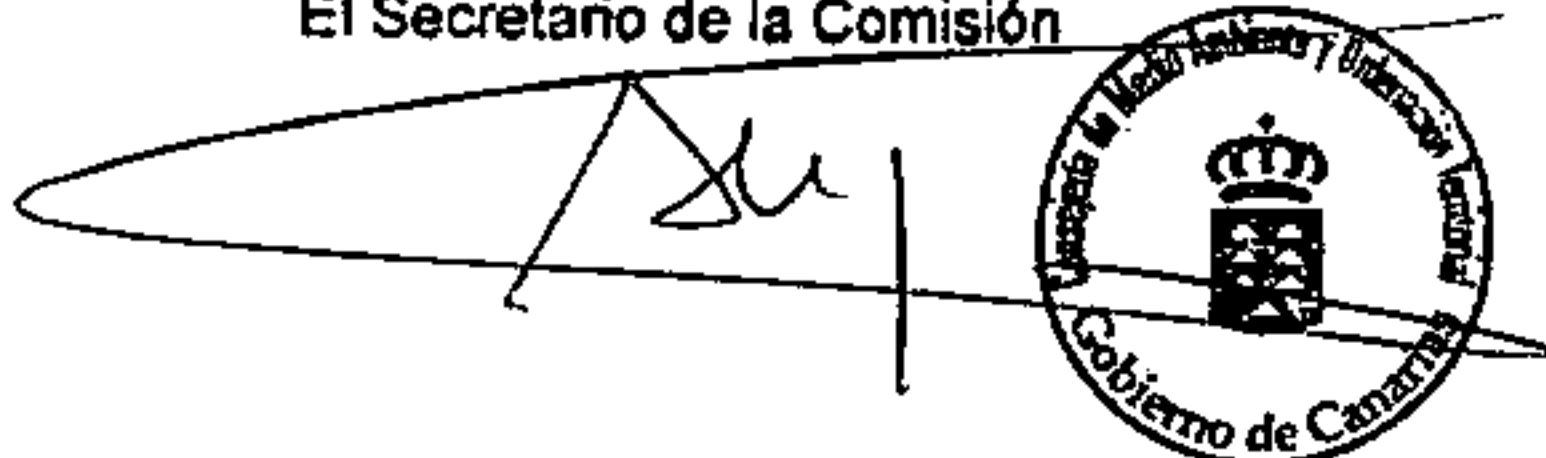
La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

18



Taller:

- a) Taller de Automoción
- b) Taller de Reparación (Tipo I y II)
- c) Taller Doméstico

CAPITULO II REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 22 Solar

Tienen la consideración de solares las superficies de suelo urbano consolidado por la urbanización, suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado, suelo urbanizable sectorizado ordenado o suelo rústico categorizado como asentamiento rural susceptibles de ser edificadas que reúnan, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A tales efectos no pueden considerarse vías, ni las perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 23 Parcelación

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.
4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación de Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

19



5. En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento.

Artículo 24 Imposibilidad en la concesión de licencias

1. En aquellas manzanas en las que debido a la estructura de la propiedad y estado de edificación existentes en las mismas, se imposibilite la obtención de licencia de obra, se someterá a un proceso de Normalización de Fincas a la totalidad de la Manzana, según lo establecido en los artículos 117 al 121 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978.

2. Esto se realizará sin perjuicio de los requerimientos necesarios para que las Fincas adquieran la condición de Solar según el apartado 1.3.2 del anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.

3. Estarán sujetos a Licencia Municipal los actos previstos en el art. 166 del TRLotc-Lenac.

Artículo 25 Reparcelación urbanística

1. El objeto de las reparcelaciones es la distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, y regularizar la configuración de las mismas.

2. Las reparcelaciones, así como sus proyectos y tramitación se regirán por lo dispuesto en el art. 80 y siguientes del TRLotc-Lenac

Artículo 26 Permiso de primera utilización

Para la concesión de permiso de primera utilización de los edificios se exigirá además del certificado de final de obra expedido por la dirección técnica, el informe por parte de la oficina técnica municipal, de conformidad entre la obra realizada y la licencia otorgada.

Artículo 27 Obra de nueva planta

1. Se entiende por obras de nueva planta, aquellas que se proyectan con independencia total de la existente en el solar en que se ubican. Para obtener la licencia, será preceptivo el que se localicen en solar edificable, que cumplan con las condiciones de uso y edificaciones de la zona y tengan otorgado por el Ayuntamiento el señalamiento de líneas de alineación y rasante.

2. La solicitud irá acompañada del correspondiente Proyecto que contendrá los documentos por los Organismos pertinentes.

Artículo 28 Obras de reforma parcial

1. Son obras de reforma parcial o menores aquellas que tiene por objeto la mejora de elementos constructivos que no afectan la estructura general del edificio, tanto en el interior como en el exterior de él.

2. Su tratamiento se hará mediante solicitud en la que se especificarán las obras a realizar, su objeto y alcance, con detalle del presupuesto.



Artículo 29 Obra de modificación de estructura

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*


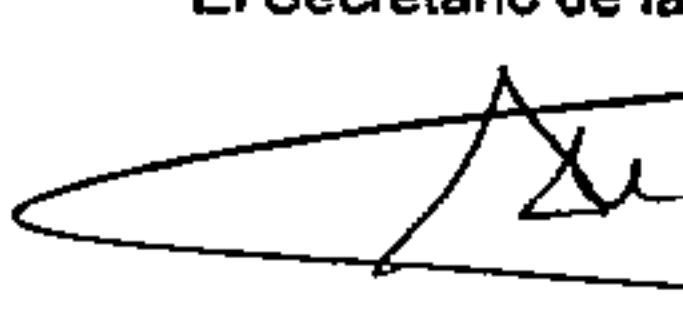
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



1. Las Obras de modificación de estructura ó aspecto exterior hacen referencia a aquellas en las que se prevén cambios en los elementos estructurales de la edificación ó bien alteran sustancialmente el aspecto general del edificio.
2. La solicitud de licencia para este tipo de obras se ajustará a los especificado en la norma anterior salvo para aquellos edificios que quedan incluidos en el Título 8 de Normas de Protección.

Artículo 30 Obra de urbanización

1. Se entiende por obras de urbanización y acondicionamiento de servicios, aquellas que abarcan obras de movimiento de tierras y vaciado de solares, abastecimiento agua, energía, alumbrado, red de teléfonos, alcantarillado y acceso rodado.
2. Independientemente, se consideran proyectos de obras, y/o proyectos de urbanización cuando se contemplan aquellas conjuntamente.

Artículo 31 Procedimiento en el otorgamiento de la licencia

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen local, teniéndose en cuenta lo estipulado en el TRLotc-Lenac.

Artículo 32 Actos que no necesitan licencia municipal

Los actos sometidos a tramitación en el Ayuntamiento que no necesitan de Licencia municipal serán:

- Consultas sobre el planeamiento oficial, trazados y documentos.
- Obtención de copias de los planos parcelarios de los trazados oficiales.
- Obtención de la cédula urbanística.
- Autorización previa para la redacción de planes parciales,
- Información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con los planes ó actuaciones urbanísticas.

Artículo 33 Caducidad de las licencias

Las licencias a las que se refieran en el presente capítulo, caducarán a los SEIS meses de su concesión si en este período, sin iniciarse las obras para las que fueron otorgadas, se hubiese producido un cambio en la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 34 Conservación de la edificación

1. La conservación de fachadas, medianeras y paredes contiguas al descubierto es una obligación de sus propietarios, de acuerdo con el Capítulo VIII del TRLotc-Lenac.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

21

2. Asimismo es obligación de todo ciudadano denunciar el mal estado, falta de seguridad y falta de higiene de los edificios.
3. El Ayuntamiento podrá dar órdenes de ejecución de obras de Conservación y reforma de fachada ó espacios visibles desde la vía pública de acuerdo con el artículo 157 del citado TRLotc-Lenac.
4. Los Agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y las clase de obras que sea preciso ejecutar se proceda por sus dueños después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.
5. Cuando el dueño ó dueños de un edificio denunciado como ruinoso no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro del plazo de setenta y dos horas contadas desde la notificación. Si este dictamen fuese acorde se nombrará por las partes en el plazo de 24 horas, un tercero en discordia y caso de que no hubiese acuerdo en la designación se nombrará por el Colegio Oficial de Arquitectos, por sorteo, a presencia del propietario ó su representante, en el mismo plazo.
6. Si el propietario ó propietarios no se avinieran a la demolición que decreta el Alcalde, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en el término del tercer día después del dictamen del tercer perito, si la urgencia del caso lo requiere reintegrándose de los gastos que se le originan con el valor de los materiales ó del solar.
7. El Alcalde con arreglo a lo que determina esta Ordenanza dispondrá:
 - a. Si el edificio pertenece al Estado, que se oficie, después de justificada la denuncia por los medios ordinarios, a la autoridad competente, a fin de que esta haga la tramitación fijada por la Ley en este caso. Lo mismo se efectuará si el edificio denunciado pertenece a bienes del Clero, Comunidades o Asociaciones.
 - b. Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular ó del Estado, fuese inminente y no diera tiempo a cumplir los trámites que se señalan, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente, y cerrarlo, haciéndose los apuntalamientos que crea necesarios, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales debiendo reintegrarse en la forma que corresponda.
 - c. Si la propiedad del edificio en litigio fuese desconocida los, el Alcalde, poniéndolo previamente en conocimiento del Juzgado, acordará se ejecute la demolición por cuenta de los fondos municipales, quedando los materiales procedentes del derribo y el solar afectos al Ayuntamiento para reintegrarse éste de los gastos ocurridos en aquel.
7. Si el edificio tuviese dos o más dueños se observará análoga tramitación como si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fiándoles un plazo de cuarenta y ocho horas para ponerse de acuerdo sobre el asunto, si es que la ruina no es inminente. Pasado este plazo, el Alcalde obrará de oficio, procedimiento según el caso exija. Si la ruina fuese inminente actuará como anteriormente se indica.
8. Mientras se verifica la tramitación antedicha y se dispone reparar ó demoler el edificio denunciado podrán hacerse los apuntalamientos y apeos necesarios. Lo mismo se hará en cualquier caso de ruinas.
9. Cuando por derribo y obras en una casa sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

22



el caso de negativa de dicho propietario, el de la casa que se haya de demoler ó aquella donde se hayan de ejecutar las obras, podrá pedir oportuna licencia, a condición de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicará a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianería.

10. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo ó vaciado importante se avisará a los propietarios de las líneas colindantes por si debe adoptarse alguna precaución especial.

11. En caso de urgencia ó cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas podrán disponerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas, para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

12. Cuando la ruina sea inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exija pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

CAPITULO III CONDICIONES DE VALLADOS, CARTELES Y MARQUESINAS

Artículo 35 Vallado de fincas

1. Se solicitará licencia para efectuar el vallado de solares y fincas urbanas, adjuntando a la solicitud un plano de situación y un croquis a escala que especifique las características de la valla a realizar.

2. Será obligatorio el vallado de solares, cuando se vaya a proceder a su edificación, no sirviendo a este respecto los muros efectuados para la planta baja, más que en caso de que no haya cambio de líneas.

Artículo 36 Carteles

1. La colocación de carteles de propaganda, se solicitará al Ayuntamiento mediante instancia a la que se adjuntará un plano de situación en planta y alzado y su croquis a escala de las características del mismo.

2. La tramitación para la colocación de carteles en las carreteras del municipio se tramitará de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Carreteras de Canarias 9/1.991 de 8 de Mayo y en especial de acuerdo con el artículo 31.

Artículo 37 Toldos y marquesinas

1. La instalación de portadas comerciales, toldos y marquesinas se solicitará mediante instancia a la que se adjuntará croquis a escala 1/50 como mínimo, con expresión de tipología y aspecto de los materiales, que cumplirán las especificaciones particulares de estética de cada zona.

2. La colocación de toldos y marquesinas, además de lo anterior, deberá ser tal que no constituya obstáculo a la circulación rodada.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

23



TITULO III NORMAS EN SUELO RÚSTICO

CAPITULO I REGIMEN Y CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 38 Delimitación del suelo rústico

1. Se reconoce como suelo rústico todo aquel territorio que puede reunir unas condiciones naturales y paisajísticas con peculiaridad ecológica, relevancia medioambiental, científica o un interés para su conservación que justifican su protección frente a los desarrollos urbanos; asimismo puede presentar unas actividades productivas, constituyendo un elemento fundamental en el funcionamiento del municipio; puede situarse en él elementos del patrimonio histórico, etnográfico o arqueológico, que requieran la preservación de su estructura y/o entorno, o puede ser un suelo necesitado de protección por ser necesario para preservar el modelo territorial planteado en el municipio.

2. Asimismo, se considera suelo rústico aquella superficie que incluya alguno o varios de los siguientes aspectos o circunstancias:

a. Que esté sometida a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, o bien aquellas áreas incluidas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

b. Que esté afectada por cualquier otro régimen en normativa sectorial y vinculante para el planeamiento municipal, en materia de flora y fauna, aguas, minas, agricultura, patrimonio histórico, caza, etc., y en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, científicos, naturales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público deba ser delimitada como suelo rústico.

c. Que el presente Plan General consideren inadecuada para el desarrollo urbano, por los desproporcionados costes ambientales, patrimoniales y económicos que requiera su transformación, o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

d. Que necesite del mantenimiento de sus características naturales, paisajísticas y patrimoniales, sobre las que se apoya la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones de interés público, asociadas al ocio y esparcimiento, a actividades productivas, etc.

e. Que resulte necesario para la preservación del modelo territorial.

f. Que resulte necesario su mantenimiento como reserva de suelo para la implantación futura de sistemas generales o actividades que por su configuración y por sus fines no puedan o deban ubicarse en suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando no afecten a los valores naturales, paisajísticos o patrimoniales.

Artículo 39 Categorías del suelo rústico

Se establecen cuatro grandes grupos que engloban las diferentes categorías en el suelo rústico.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

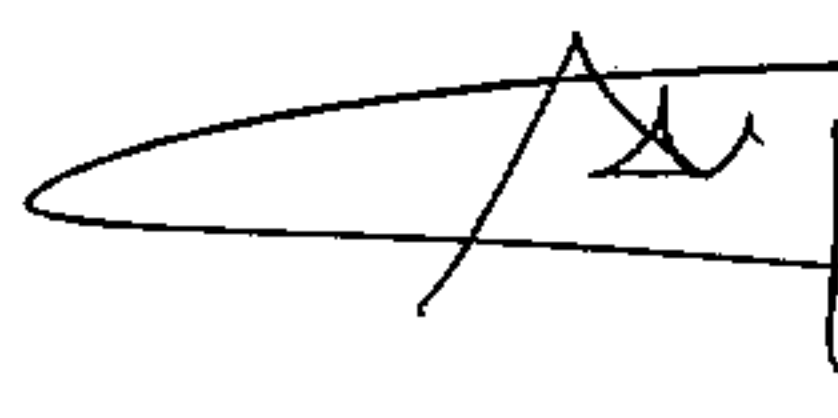

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007

SECRETARIO




La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

1. Por sus valores Naturales o Culturales:

- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN)
- Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP)
- Suelo Rústico de Protección Costera Litoral (SRPCL)

2. Por sus valores Económicos:

- Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG)
- Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH)
- Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)

3. Por existir formas tradicionales de poblamiento rural:

- Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)

4. Para la preservación del Modelo Territorial:

- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)

Artículo 40 Definición de las categorías de suelo rústico

1. Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), para la preservación de valores naturales o ecológicos. Constituido por aquellas áreas consideradas como de muy alta calidad para su conservación por tener conjuntos faunísticos, botánicos y geomorfológicos de representatividad. Afecta a suelos delimitados como Espacio Natural Protegido por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. Constituido por aquellas áreas de alta calidad para su conservación por su destacado valor natural e interés paisajístico.

3. Suelo Rústico de Protección Costera Litoral (SRPCL), para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. Constituidos por aquellas áreas incluidas en la franja litoral o costera y afectadas por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y por su Reglamento. En este sentido queda determinada por el actual deslinde marítimo-terrestre y por las determinaciones de los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la citada Ley de Costas en relación a las servidumbres de tránsito y acceso al mar.

4. Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola. Constituido por aquellas superficies que sirvan de soporte a parcelas de cultivos diversos, se encuentren, o no en uso, así como a edificaciones o estructuras vinculadas a producción económica.

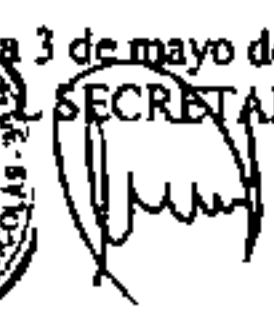

5. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

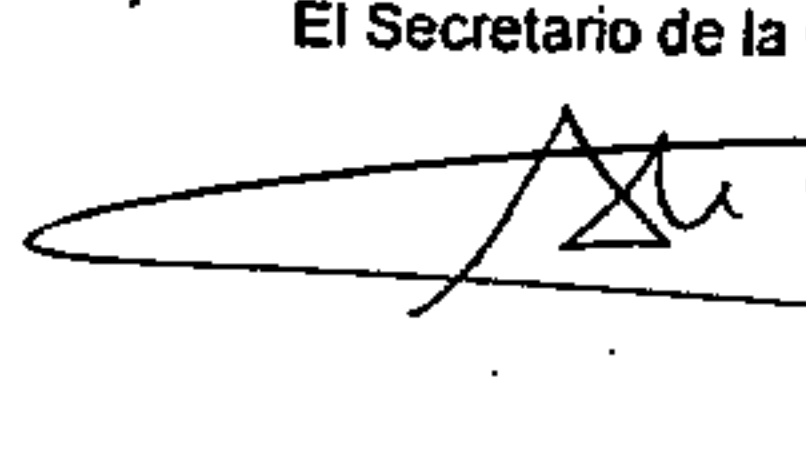

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

6. Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de recursos minerales. Constituidas por aquellas superficies susceptibles de su aprovechamiento minero, de conformidad con lo dispuesto en el PIO en lo referente a área extractivas.
7. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas.
8. Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), referida a superficies donde se localicen conjuntos edificatorios existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características y su capacidad de carga no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
9. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT), para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

Artículo 41 Régimen urbanístico en suelo rústico

1. En el Suelo Rústico, el contenido del derecho de propiedad comprenderá lo especificado en el artículo 62 del TRLotc-Lenac
2. El suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso, a la edificación y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas o de la legislación sectorial vigente, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posea por el rendimiento ambiental y productivo que le es propio, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. El suelo rústico debe utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En ningún caso cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo rústico.
4. Cuando se produjeran descubrimientos naturales, biológicos, arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo competente en la materia afectada, los terrenos quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades y organismos oficiales competentes para su comprobación y puesta en protección o explotación, en su caso, y siempre, del Ayuntamiento de La Aldea de San Nicolás.
5. Si un suceso natural o provocado causara degradación de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

26



Artículo 42 Determinaciones generales en suelo rústico

Todo acto de aprovechamiento y uso del Suelo Rústico deberá respetar las siguientes reglas:

- 1.- En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
- 2.- No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
- 3.- Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idónea para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
- 4.- No se permite la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
- 5.- Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
- 6.- Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
- 7.- Las edificaciones deberán presentar todos sus parámetros exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Artículo 43 Licencias en suelo rústico

En el Suelo Rústico estarán sujetos a licencia todos aquellos actos previstos en el art. 166 del TRLotc-Lenac.

Para lo cual será necesaria la redacción y tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial que según cada caso se requiera, siguiendo lo prescrito en el art.14 del TRLotc-Lenac.

Artículo 44 Derechos y deberes en suelo rústico

1. En suelo rústico y atendiendo a la normativa específica de cada una de sus categorías, el contenido del derecho de propiedad comprenderá, en general, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 27
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión e incendio.

2. El propietario del suelo clasificado como rústico tendrá, cuando la regulación de la categoría permita vincular al uso del suelo edificaciones de naturaleza industrial, turística, residencial, dotacional o de servicios, el derecho a materializar éstas en las condiciones establecidas para cada uso en estas Normas Urbanísticas. Para que puedan autorizarse las citadas edificaciones y usos con carácter permanente, deberá justificarse, mediante el correspondiente proyecto y, en su caso, su evaluación de impacto ambiental, que la parcela dispondrá de la superficie, características y los servicios e infraestructuras compatibles que aseguren su correcta implantación o funcionamiento, con especial atención a su integración ambiental y paisajística y a su salubridad.

3. Sin perjuicio de cualesquiera otros que resulten de aplicación, por establecerlo así la legislación vigente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio, o daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de dominio público o de terceros.

4. Cuando el aprovechamiento sea edificatorio y se establezca para un período de tiempo determinado, éste en ningún caso será inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión realizada y tendrá carácter prorrogable, siempre y cuando no concurren circunstancias que afecten a la conservación de los valores naturales, paisajísticos, culturales y productivos que aconsejen lo contrario.

5. No podrán realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de Suelo Rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

CAPITULO II CONDICIONES Y NORMAS RELATIVAS A LAS OBRAS Y EDIFICACIONES

Artículo 45 Condiciones específicas para los estanques

Los estanques, maretas y depósitos de agua deberán estar vinculados a las actividades permitidas en el Suelo Rústico; se regularán por las determinaciones establecidas para la categoría del Suelo Rústico en el que se encuentren, debiendo cumplir, además, las siguientes condiciones:

- a) Las nuevas obras se deberán separar un mínimo de 2 metros de los teóricos vallados de cierre de la parcela.
- b) En caso de ejecutarse muros de contención sobre el terreno, la altura de la parte vista no superará los 2 metros y se revestirán con piedras del lugar.
- c) Se restaurarán, en cualquier caso, los impactos que causen su construcción.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

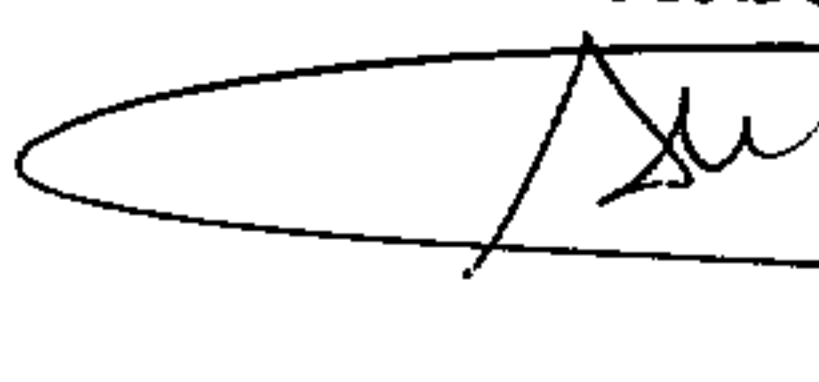

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO




La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

28

Artículo 46 Condiciones específicas para los cierres de fincas

Se tendrá especial cuidado en cuanto a las condiciones estéticas de los cerramientos y vallas de los terrenos de cultivo.

Artículo 47 Condiciones para cuartos de aperos

Los cuartos de aperos de labranza y maquinaria agrícola deberán estar vinculados a la actividad agrícola. Se regularán por las determinaciones establecidas para la categoría del Suelo Rústico en el que se encuentren, debiendo cumplir, además, siguientes condiciones:

- a. Superficie máxima construida igual o menor que 10,00 m².
- b. La altura del alero será máxima de 2,20 m. y 2,70 m. a cumbre.
- c. Tendrán todos sus paramentos revestidos en piedra natural en toda su superficie.
- d. Solo se permiten huecos de ventilación a 1,70 m. del suelo con una proporción máxima a la parte maciza de 1/10.
- e. La puerta tendrá un ancho máximo de 1,40 m.
- f. En cubierta se usará la teja curva o teja plana con una pendiente máxima de 30°.
- g. Se utilizarán colores ocres o similares.
- h. Tendrán una mínima separación a linderos de 3,00 m.

Artículo 48 Condiciones para los caminos agrícolas

Los caminos agrícolas se ejecutarán con un ancho mínimo de 5,00 metros entre linderos delimitadores, aceptándose los existentes.

Artículo 49 Otras edificaciones ligadas a la actividad agraria

- 1. Edificabilidad 0,009 m²/m².
- 2. Altura 5,00 a cumbre y separación a linderos mayor o igual a 10,00m.
- 3. Cubiertas de teja o similar.
- 4. Estarán revestidos exteriormente por un aplacado de piedra del entorno hasta una altura de 1,00 metro y en el perímetro de los huecos. El resto se enfoscará y pintará de colores ocres y en su cubierta se dispondrá teja Plana ó teja Curva.
- 5. Cobertizos cubiertos ocuparán un máximo de 250 m² por parcela.

Artículo 50 Condiciones específicas para los muros de contención

Nunca serán superiores a 3,00 metros y deberán ser tratados con piedra natural o cualquier otro material tradicional.

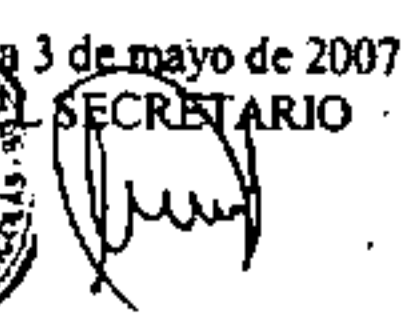

Artículo 51 Condiciones específicas para las actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre y alojativa temporal vinculada al turismo rural

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

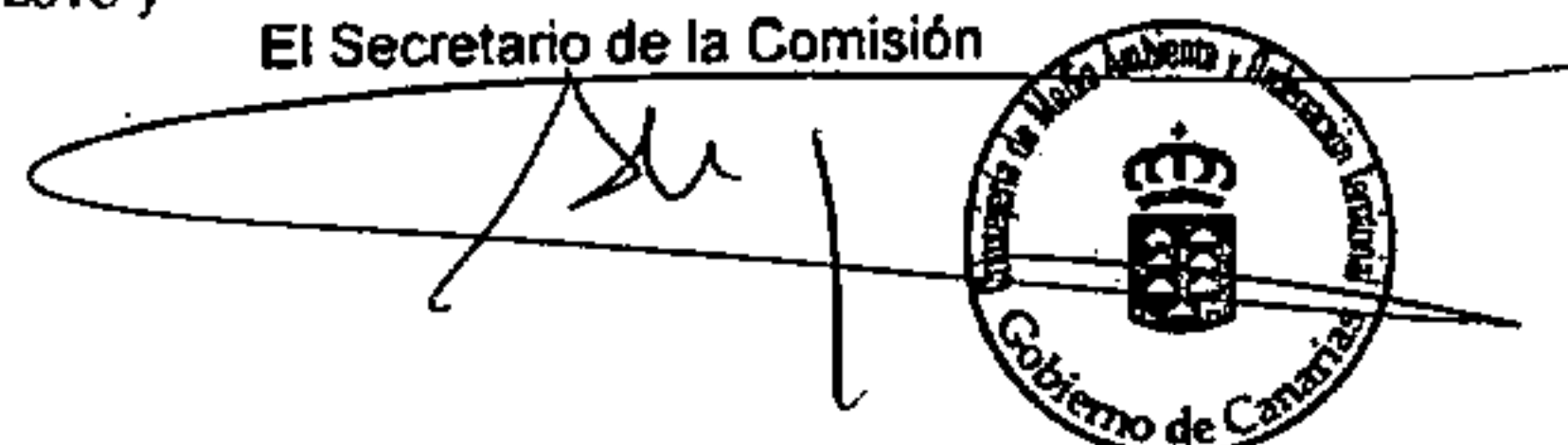

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

29

1. Se entienden como actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre aquellas de índole deportiva-natural, vinculadas a la educación ambiental, la observación paisajística y el descanso, con posibilidad de realizar comidas y pernoctar.
2. Estas actividades estarán sujetas a lo establecido en el art. 51 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo en Canarias.
3. Las edificaciones destinadas al uso de Turismo Rural cumplirán lo establecido por el Decreto 18/1998, de 5 de Marzo.
4. Según las características del alojamiento de Turismo Rural, se permite las modalidades de Casa Rural y la de Hotel Rural regulado en el mencionado Decreto quedando definidas de la siguiente manera:
 - a. Tendrán la consideración de Casa Rural, aquellas edificaciones de arquitectura tradicional canaria, definida conforme a las correspondientes normas de planeamiento, o de excepcional valor arquitectónico, normalmente aisladas, y en general, las vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, localizadas preferentemente en suelo rústico.
 - b. Tendrán la consideración de Hotel Rural, aquellos inmuebles constituidos por una sola edificación, aunque puedan contar con unidades anejas interdependientes, que reúnan las condiciones tipológicas o histórico-artísticas definidas en el art. 3.1 del citado Decreto.
5. Se establece un techo máximo de plazas alojativas de Turismo Rural, de 120 plazas.

Artículo 52 Actuaciones y usos que no son objeto de calificación territorial (c.t.)

1. La reforma o rehabilitación estrictamente en el interior de la vivienda que no afecte a los elementos de la estructura ni comporte cambio de los elementos de la fachada o cubierta.
2. La mera reparación o reposición de elementos de carpintería o cubierta con utilización de materiales similares a los preexistentes, siempre que no afecte a elementos estructurales.
3. El enfoscado o pintura de paramentos exteriores, debiéndose emplear en todo caso colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
4. Las actuaciones de mera reparación o conservación de vías ya trazadas, siempre que no se modifique la traza actual (ni en sección ni se incremente el largo de la vía) y que se empleen los materiales iguales a los existentes (obras de rebacheo, repavimentación, mejora del firme, etc.). Queda excluido en este punto nuevas pavimentaciones de obras particulares.
5. Las podas y limpiezas de fincas particulares en las tareas de laboreo común.

Artículo 53 Condiciones para los usos de energías alternativas

1. Para los usos del suelo destinados a la producción de Energías Alternativas (eólica, solar, fotovoltaica...), se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística supramunicipal, y en los instrumentos de planeamiento de rango superior.
2. Concretamente, respecto a la energía eólica, y sin perjuicio de las determinaciones que el Plan Territorial Especial establezca para la ordenación de la implantación de Instalaciones de Infraestructuras de Energía Eólica (PTE 32) en el ámbito insular, se estará a lo dispuesto en el artículo 175 del Plan Insular de Gran Canaria.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.


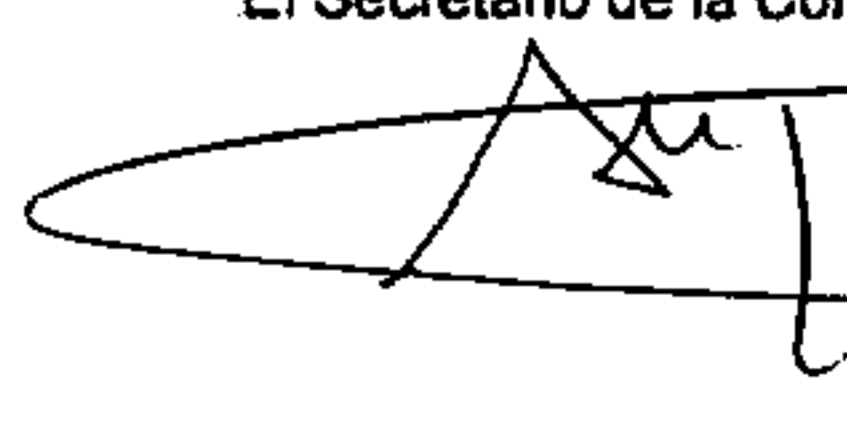
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

30



Artículo 54 Condiciones para la ejecución de obras y elementos vinculados a los recursos hidráulicos

Conforme a las competencias del Consejo Insular de Aguas otorgadas a través del Plan Hidrológico Insular y otras legislaciones sectoriales vigentes, será necesario y obligatorio, obtener informe favorable, autorización o concesión del citado organismo autónomo, para la instalación o ejecución de cualquier obra o elemento vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento de regulación, captaciones de agua, sistemas de vertido de aguas,...).

CAPITULO III NORMAS PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 55 Prevalencia del Plan Insular

Independientemente de los usos que permite el presente documento de Adaptación Básica al Texto Refundido, se permiten aquellos usos que estén previstos en la regulación de usos del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Artículo 56 Suelo rústico de protección natural

1. Hasta la aprobación de los Planes o Normas de los Espacios Naturales, la utilización de este Suelo de Protección queda restringida a los usos actuales, con el consiguiente cuidado en el tratamiento estético y volumétrico de las instalaciones ó edificaciones existentes.
2. Se permite las actuaciones encaminadas a la defensa, conservación y mejora del medio natural ó de explotaciones agrícolas ó forestales, tales como estanques, canales de regadío, caminos forestales, construcciones mínimas (casetas) para guardar el utillaje, etc, que deberán realizarse con el debido respeto al territorio y con el mínimo impacto posible.
3. Se prohíben todo tipo de anuncios tanto en carteles como marcados sobre el terreno.

Artículo 57 Suelo rústico de protección paisajística

1. El uso característico de este suelo es la preservación y mejora del medio natural, actuando como barrera de protección, entre el suelo de intervención y las áreas naturales.

2. SRPP 1

a) Son usos permitidos, además del característico, los siguientes:

1. Los usos existentes, con el consiguiente cuidado en el tratamiento estético y volumétrico de las actuaciones o edificaciones existentes, que no autorizan a realizar nuevas actuaciones agropecuarias o agrícolas.
2. Las actividades de ocio, culturales, lúdicas.
3. La acampada.

b) Son usos autorizables:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature and circular stamp of the Consejo Insular de Aguas]

1. Se permitirán edificaciones vinculadas a:

- a. La producción agropecuaria existente, solamente en su apartado de casetas para herramientas.
- b. Actividades culturales y lúdicas.
- c. La acampada.

c) Son usos y edificaciones prohibidos los restantes.

d) Cualquier intervención que suponga un menoscabo de los valores medioambientales requerirá la redacción de un Plan Especial, con su correspondiente estudio de Impacto Ambiental.

3. SRPP 2

a) Son usos permitidos, además del característico, los siguientes:

1. Los usos existentes, con el consiguiente cuidado en el tratamiento estético y volumétrico de las actuaciones o edificaciones existentes.
2. Las actividades de ocio, culturales, lúdicas.
3. La acampada.

b) Son usos autorizables:

1. Las actividades agrícolas en su actual localización así como las instalaciones y edificaciones asociadas a dicho uso que sea, estrictamente necesarias para dar debido cumplimiento a las exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación.
2. Los cultivos y aprovechamientos agroforestales con las instalaciones y edificaciones asociadas de escasa entidad.
3. Asimismo, se permitirán edificaciones vinculadas a:

- a. Actividades culturales y las ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre.
- b. La acampada.

c) Son usos y edificaciones prohibidos los restantes.

d) Cualquier intervención que suponga un menoscabo de los valores medioambientales requerirá la redacción de un Plan Especial, con su correspondiente estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 58 Suelo rústico de protección costera

1. La regulación de este tipo de suelo estará determinada por la Ley de Costas que tiene por objeto la determinación, protección, realización y política del dominio público marítimo terrestre y especialmente de la ribera del mar, persiguiendo los fines establecidos en el art. 2 de dicha Ley.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

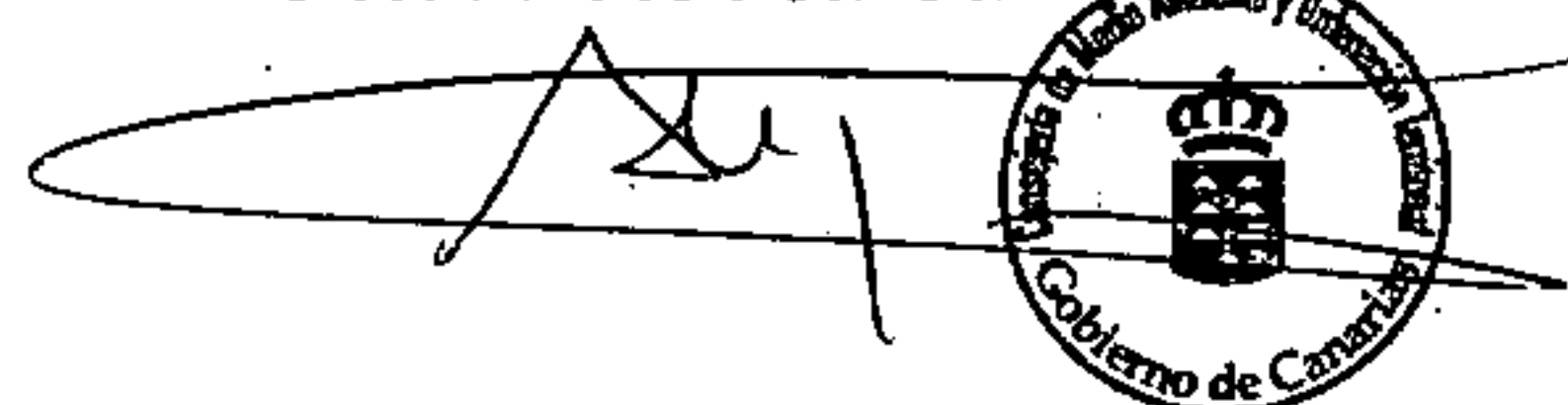
La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la referida Ley de Costas, Ley 22/1998, de 20 de Julio, se permiten los usos establecidos para cada categoría y ámbito en el que se incluya según el Plano de Ordenación.

Artículo 59 Suelo rústico de protección agraria

1. Integrado por aquel que sea susceptible de aprovechamiento agrícola, forestal, ganadero, minero o hidrológico.

2. Son condiciones de uso para esta categoría la especial protección de la explotación agrícola, pecuaria y forestal.

a) Usos permitidos:

Son usos permitidos con carácter general en Suelo Rústico de Protección Agraria, los siguientes:

1. Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan conforma a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino.

b) Usos autorizables:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrarias.
2. Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos.
3. Las industrias a pie de yacimiento debidamente acondicionadas.
3. Actividades de ocio, culturales, lúdicas y acampada.
4. Cuartos de aperos.
5. Otras edificaciones ligadas a la actividad agraria.
6. Cobertizos.
7. Muros de contención.
8. Estanques.
9. Caminos agrícolas.
10. Cerramientos y vallas de los terrenos de cultivo.

c) Usos prohibidos:

Los restantes usos

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

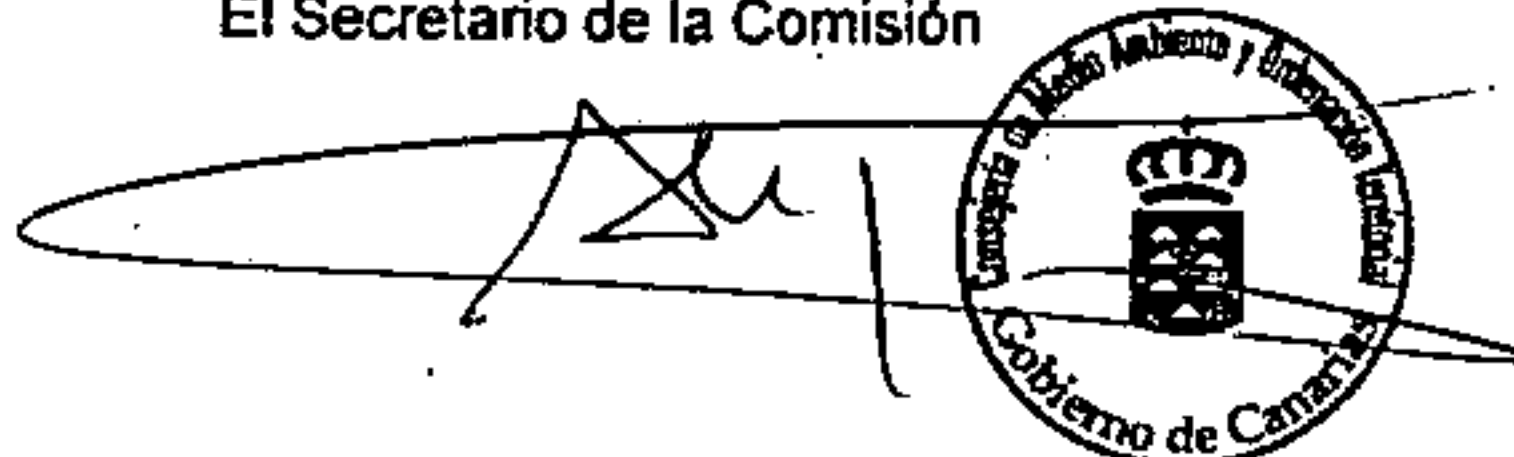
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



SRPAG1.

La parcela mínima en esta categoría es de 5.000 m².

SRPAG2.

La parcela mínima en esta categoría es de 10.000 m²

Si la parcela es mayor de 5.000 m² y menor de 10.000 m² sólo se permite el cuarto de aperos.

SRPAG3.

La parcela mínima en esta categoría es de 20.000 m².

SRPAG4.

Si la parcela es mayor de 5.000 m² y menor de 10.000 m² sólo se permite el cuarto de aperos.

En esta categoría se ha de respetar al máximo las colonias e individuos arbóreos existentes.

Artículo 60 Suelo rústico de protección hidrológica

1. En el suelo rústico de protección hidrológica se permitirán los usos, construcciones e instalaciones que sean estrictamente indispensables para la protección de las cuencas, para evitar los procesos erosivos y racionalizar la captación, extracción, embalse, regulación y canalización del agua.

2. En esta categoría indicamos dos casuísticas:

SRPH(d), para los suelos de protección hidrológica que actualmente cuentan con deslindes realizados por el Consejo Insular de Aguas.

SRPH(s), para los suelos de protección hidrológica que aún no poseen deslindes realizados por el Consejo Insular de Aguas.

3. Cualquier tipo de obra, instalación o actuación que se realice en la zona de servidumbre fijada, según el art. 58.3 de la Ley 12/90, en 5 m. a ambos márgenes, precisará de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

4. Así mismo, a ambos márgenes de los cauces públicos, se considerará una zona de policía de 25 m., según el art. 59 de la Ley 12/90. En dichas zonas, quedarán condicionadas a autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, determinadas obras o actuaciones.

5. Cualquier actuación con afección al dominio público hidráulico y/o sus zonas de servidumbre y policía, precisará de autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

6. Será así mismo preceptivo obtener informe favorable, autorización o concesión del Consejo Insular de Aguas para la instalación o ejecución de la obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de agua, sistemas de vertido de aguas,...)

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

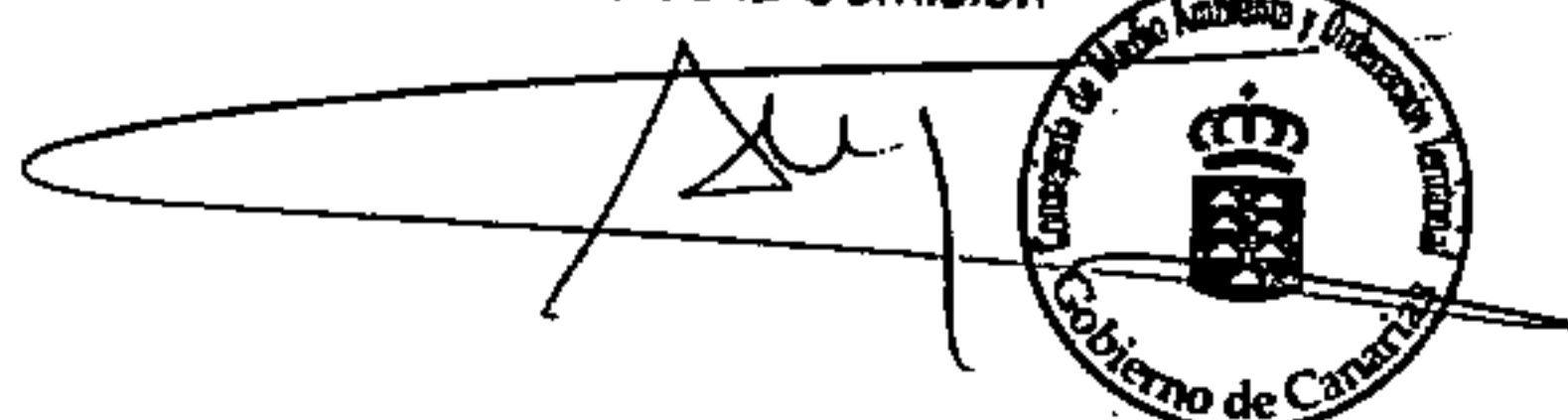
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

34



Artículo 61 Suelo rústico de protección minera

1. En la categoría de suelo rústico de protección minera podrán autorizarse las construcciones, instalaciones y actividades que sean estrictamente indispensables, de acuerdo con la autorización o concesión sectorial correspondiente, para la protección y el aprovechamiento de los recursos minerales, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que se adopten todas las medidas precisas para prevenir la contaminación de los recursos hidráulicos.
- b. Que los usos estén previstos y determinados expresamente en el planeamiento, salvo en el caso de instalaciones industriales anejas a explotación minera que deban ubicarse en esta categoría de suelo y se legitimen mediante Proyecto de Actuación Territorial, siempre que el planeamiento no excluya expresamente esta posibilidad.

2. Además de lo que exija la legislación reguladora de la actividad minera, las construcciones e instalaciones de uso extractivo precisarán un estudio territorial previo, así como del afianzamiento de las obras que garantice la financiación de las labores de restauración paisajística, una vez hayan finalizado las labores de extracción.

3. Son usos permitidos con carácter general en Suelo Rústico de Protección Minera, los siguientes:

a) Usos permitidos:

1. Los actos precisos para la utilización y explotación minera ó análoga que correspondan conforma a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino.

b) Usos autorizables:

1. Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos.
2. Las industrias a pie de yacimiento debidamente acondicionadas.

c) Prohibidos: Los restantes.

Artículo 62 Suelo rústico de protección de infraestructuras

1. En el suelo rústico de protección de infraestructuras se permitirán, con carácter general, las actuaciones relacionadas con la ejecución de los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos que motivan la categorización.

2. La ejecución de los sistemas generales y locales de comunicaciones de nueva construcción ya previstos o en proyecto y ordenados en el presente Plan General de Ordenación, sólo requerirá la previa tramitación del correspondiente Proyecto de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de Calificación Territorial.

3. La ejecución de los sistemas generales y locales de comunicaciones de nueva construcción no previstos en el presente Plan General de Ordenación requerirá la modificación de las mismas o la previa tramitación de Plan Territorial Especial y del correspondiente Proyecto de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de Calificación Territorial.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*


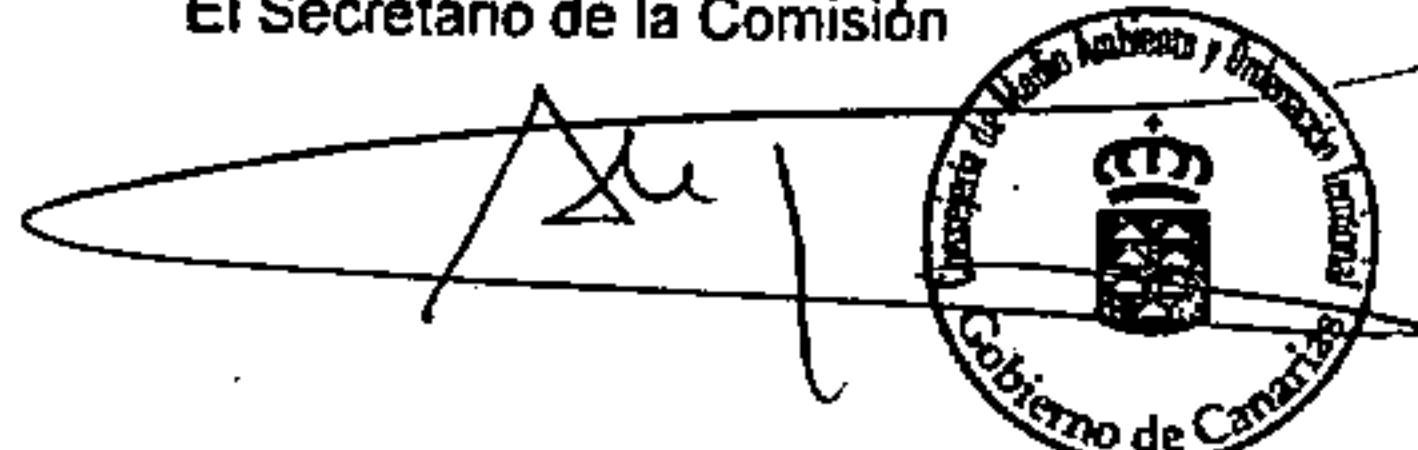
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 2 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

35

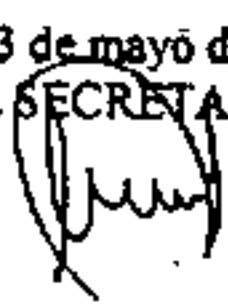



4. La ejecución de modificaciones no significativas o de poca relevancia en el trazado los sistemas generales y locales de comunicaciones ya existentes y de los actos de conservación de los mismos sólo requerirá, en los términos que establezca la legislación sectorial, la previa tramitación del correspondiente Proyecto de Carreteras, no precisando, en ningún caso, de Calificación Territorial.
5. La ejecución de trabajos de reparación de carácter urgente, por razones de seguridad, no estará sujeta a la previa aprobación de instrumento de planeamiento que legitime dicha ejecución, pero deberá darse cuenta de los trabajos realizados, a la mayor brevedad posible, al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté situado el sistema general o local de comunicaciones y al Cabildo.
6. La ejecución de los demás sistemas generales y locales no precisará de la previa Calificación Territorial cuando dicha ejecución estuviese ordenada completamente en otro instrumento de ordenación territorial o urbanística, o estuviese exenta de Calificación Territorial en virtud de una disposición legal.
7. La ejecución de áreas de servicio de carreteras u otros equipamientos asociados a esta categoría de suelo deberá legitimarse a través de un Proyecto de Actuación Territorial, no precisando, en ningún caso, de Calificación Territorial.
8. Sólo se permitirán los actos y usos previstos en este apartado cuando el desarrollo del uso o actuación no sea incompatible con la finalidad de protección en virtud de la cual se ha categorizado el suelo como de protección de infraestructuras.
9. Asimismo podrán permitirse, en los términos de la letra c) del apartado 3 del artículo 63 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, las construcciones e instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y el desarrollo de usos y actividades, asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad de los correspondientes sistemas generales y locales o de las características naturales del suelo.
10. Se estará sujeto a las dimensiones de servidumbre y protección que dispone la Ley de carreteras de Canarias 9/1991 de 8 de Mayo.
11. No se considera modificación del Plan General, cualquier ajuste de trazado o proyecto que lleve implícito una exposición pública del Plan Territorial del que proceda.
12. No podrán ocuparse los terrenos que son de Dominio Público que fueron expropiados con motivo de la construcción de la carretera GC-200.
13. Las parcelas colindantes con la Autovía GC-200 pertenecientes a la Red de Interés Regional del Gobierno de Canarias no podrán tener acceso directo a la misma, debiendo cumplirse lo establecido en la normativa vigente para la autorización de accesos y de vías de servicio.
14. Cualquier clase de obras, incluso para uso y defensa, que afecten a las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afeción de la GC-200, deberán ser objeto de un Proyecto de Construcción, que estará redactado por técnico competente en materia de carreteras (Ley 9/1991, de 8 de Mayo).
15. En lo relacionado con el Uso y Defensa de las Carreteras se estará a lo que se establece en la Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias (artículos 24 al 38), y en el Decreto 131/1995, de 11 de Mayo, por el que se aprobó del Reglamento de Carreteras de Canarias (artículos 44 al 76).

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

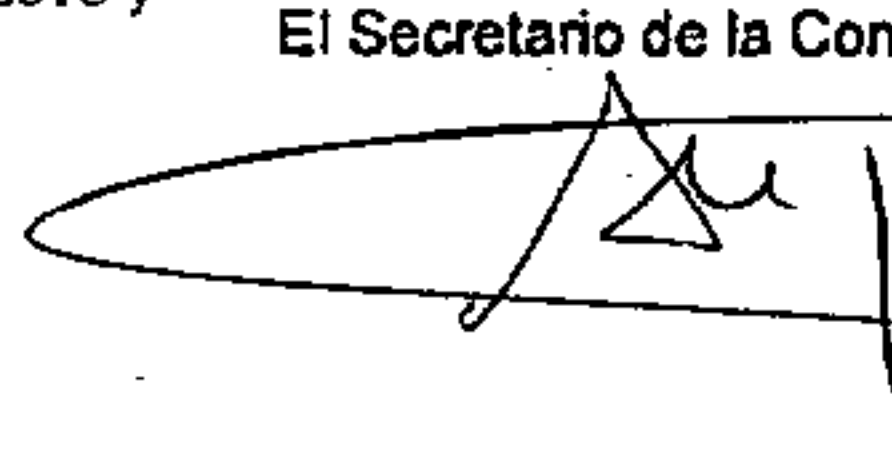

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

36

16. En relación con la mejora de la calidad de vida, serán de aplicación los siguientes artículos de la Ley 9/1991, de 8 de Mayo:

a) art. 33.- "En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas".

b) art. 36.5.- "En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barretas antirruído, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera".

c) art. 47.2.- "Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera.

17. En aplicación del art. 3.7 del Decreto 112/2002, de 9 de Agosto (de traspaso de funciones de la Administración Pública Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional), así como del art. 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de Mayo (de Carreteras de Canarias) le corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el informar el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias.

18. En aplicación del art. 3.5.5 del Decreto 112/2002, de 9 de Agosto, los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a la redes de Interés Regional de carreteras requerirán el informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias, en el caso de que las nuevas solicitudes impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la Intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

37



CARRETERA	RECORRIDO	TIPO DE CARRETERA	TITULARIDAD
GC-200	Desde Agaete hasta Mogán	Carretera convencional de interés regional	Gobierno de Canarias
GC- 173	Acceso a Playa de San Nicolás	Carretera convencional de interés insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-210	La Aldea de San Nicolás-Artenara	Carretera convencional de interés insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-203	Intersección GC-200-Degollada de Tasártico por Artejevez (PP.KK. 0+000 al 10+000)	Carretera convencional de interés insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-204	Acceso a Tasártico (PP.KK. 0+000 al 5+500)	Carretera convencional de interés insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-205	Acceso a Tasarte (PP.KK.0+000 al 4+775)	Carretera convencional de interés insular	Cabildo de Gran Canaria

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA (m.)			Linea Limite de Edificación (m.) (*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Carretera convencional de interés regional	8	10	7	25 (**)
Resto de la Red	3	5	3	12

(*) EL LIMITE DE EDIFICACIÓN DEBERA SER SIEMPRE EXTERIOR A LA ZONA DE SERVIDUMBRE CUANDO LA LINEA LIMITE DEFINIDA EN EL CUADRO CAIGA EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE, EL LIMITE DE EDIFICACIÓN SE FIJARA EN EL BORDE EXTERIOR DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

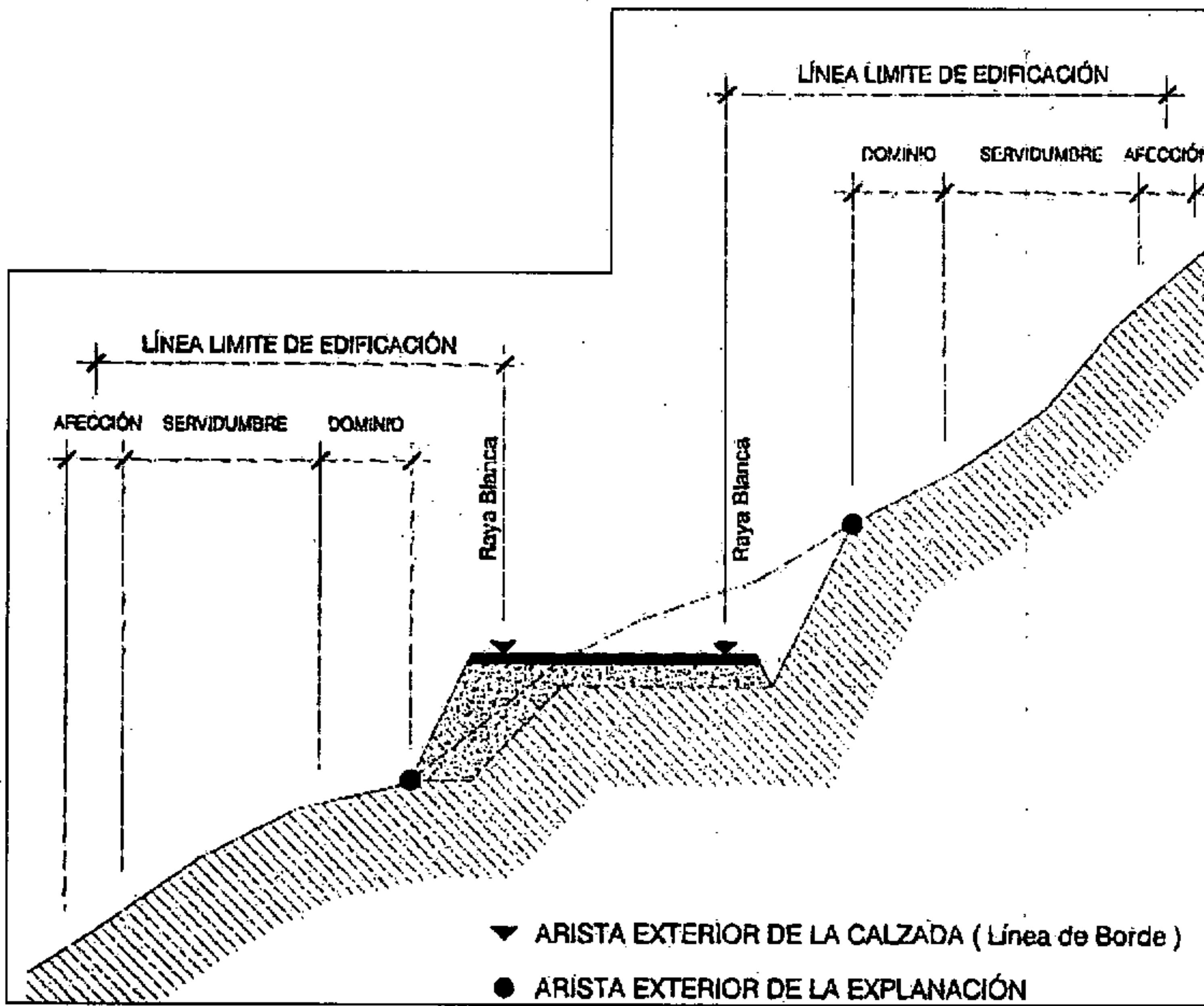
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

38



(**) EN SUELOS URBANOS Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN SE ESTARA A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 131/1995, DE 11 DE MAYO, POR EL QUE SE APROBÓ EL REGLAMENTO DE CARRETERAS DE CANARIAS.

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA
 LIMITE DE EDIFICACIÓN EN LA RED
 REGIONAL DE CARRETERAS



19. En el siguiente cuadro se establece la distancia en metros a que estará situada la Línea de la Edificación, entre los puntos kilométricos origen y final que en él se fijan, con relación al trazado designado para la carretera con la antigua denominación C-810.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

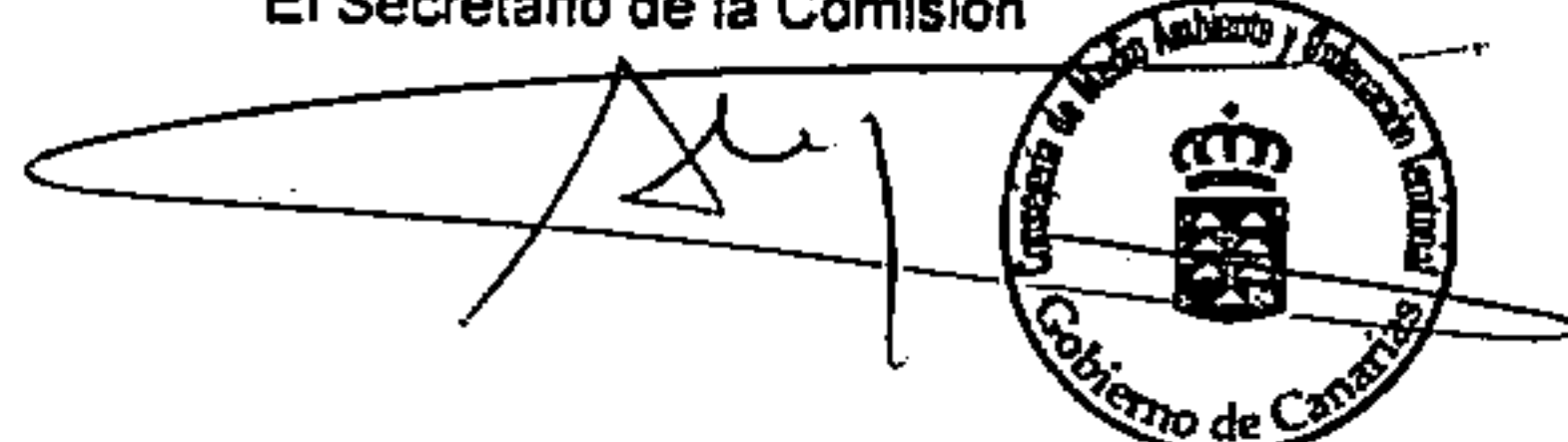
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



Línea de edificación al borde

Carretera	Origen P.K.	Final P.K.	Margen izquierda		Margen derecha	
			Clasificación	Actual	Clasificación	Actual
C-810	67,370	67,528	SR	25,00	SR	12,00
	67,528	67,610	SR	25,00	SR	4,00
	67,610	68,200	SR	25,00	SR	25,00
	68,200	68,220	SR	15,00	SU	1,00
	68,220	68,310	SR	15,00	SU	1,00
	68,310	68,400	SR	9,00	SU	9,00
	68,400	68,555	SR	9,00	SU	9,00
	68,555	68,615	SU	6,50	SR	9,00
	68,615	68,660	SU	1,00	SR	9,00
	68,660	68,900	SR	9,00	SR	9,00
	68,900	68,957	SR	25,00	SR	9,00
	68,957	69,039	SR	25,00	SR	1,00
	69,039	69,112	SR	25,00	SR	5,50
	69,112	69,174	SU	9,00	SU	9,00
	69,174	69,209	SU	9,00	SU	1,00
	69,209	69,239	SU	1,00	SU	1,00
	69,239	69,326	SU	1,00	SU	11,75
	69,326	69,739	SU	3,50	SU	1,00
	69,739	69,768	SU	9,00	SU	1,00
	69,768	69,907	SU	1,00	SU	1,00
69,907	69,939	SU	15,00	SU	1,00	
69,939	70,110	SU	25,00	SU	11,75	
70,110	70,214	SU				

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

40

[Handwritten signature]

Línea de edificación al borde

Carretera	Origen P.K.	Final P.K.	Margen izquierda		Margen derecha	
			Clasificación	Actual	Clasificación	Actual
	70,214	70,264	SU	11,75	SU	1,00
	70,264	70,349	SU	1,00	SU	1,00
	70,349	70,457	SU	17,00	SU	1,00
	70,457	70,504	SU	3,00	SU	1,00
	70,504	70,765	SU	17,00	SU	1,00

Artículo 63 Suelo rústico de protección territorial

En el suelo rústico categorizado como de Protección Territorial serán autorizables solamente aquellos usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, que sean de carácter provisional y que estén realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Artículo 64 Suelo rústico de asentamiento rural

1. En el suelo rústico categorizado como asentamiento rural podrán permitirse, con carácter general, los actos de edificación, construcción y establecimiento de instalaciones previstos por el presente Plan General, que establecen, junto con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y las disposiciones de carácter reglamentario que lo desarrollen, las determinaciones de ordenación aplicables a los mismos.

2. El presente Plan General de Ordenación establece la ordenación completa de los asentamientos rurales delimitados en el municipio, por lo que los actos de transformación y uso del suelo en dichos asentamientos rurales no precisarán para su ejecución de legitimación mediante Calificación Territorial, ni mediante Proyecto de Actuación Territorial. En todos los casos, dichos actos precisarán del otorgamiento de la preceptiva licencia de obras.

3. En el suelo rústico categorizado como asentamiento rural se aplicarán, además, las siguientes reglas generales:

a. Salvo justificación suficiente en las necesidades derivadas de las características propias del asentamiento, la unidad superficial apta para la edificación no podrá ser inferior a cien metros cuadrados, ni superior a mil metros cuadrados, pudiendo el planeamiento permitir los actos de segregación y parcelación sin otra restricción que el respeto a la unidad mínima establecida en este apartado y a la exigencia de que ésta tenga acceso suficiente a través de uno de los viales existentes o previstos en el planeamiento.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

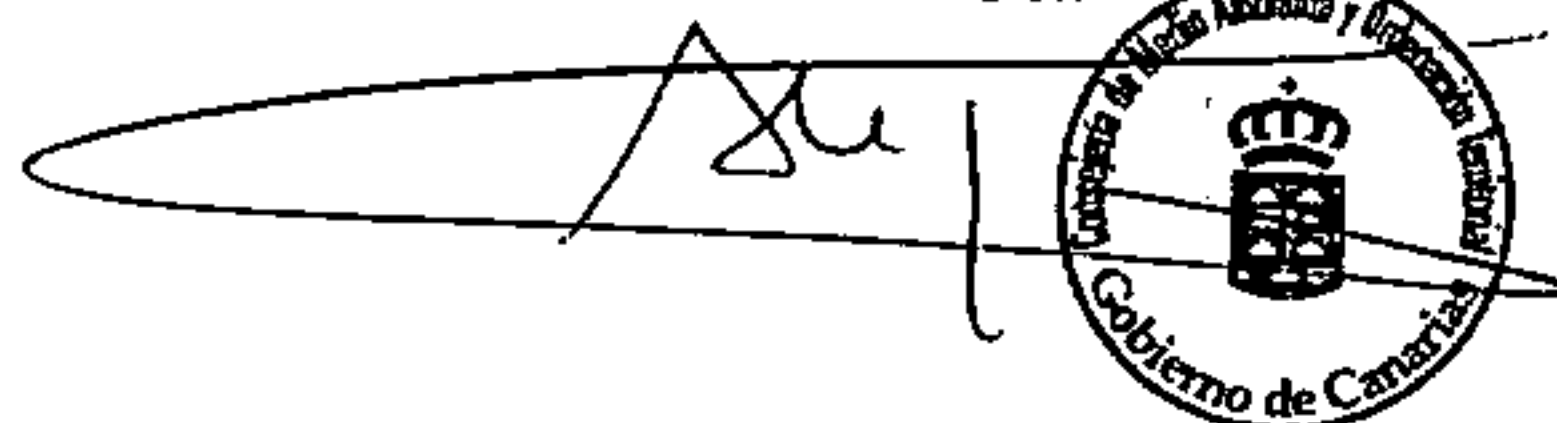
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



b. En los asentamientos rurales de carácter tradicional, deberán mantenerse las características urbanísticas, arquitectónicas y etnográficas que caracterizan al asentamiento, al tiempo que la protección del patrimonio cultural existente en el mismo.

c. Las actuaciones de interés general que se pudieran realizar en esta categoría de suelo rústico (entendiéndose por actuaciones de interés general las que define como tales el artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias) se realizarán sin necesidad de desarrollo de Proyecto de Actuación Territorial, y ateniéndose a la ordenanza y determinaciones de la zona donde se encontrara.

4. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.

5. Los usos permitidos, además del característico, son los siguientes:

- Industria pequeña ó ligera: talleres artesanales y domésticos.
- Las dotaciones locales.
- Todos los usos y actividades permitidas en el suelo rústico de protección agraria.
- Terciario en sus apartados de pequeño comercio, de industria ligera, y almacenes anejos a las explotaciones.
- El uso turístico rural, con las condiciones que establezca la legislación sectorial correspondiente.
- Para el uso residencial la tipología edificatoria será, con carácter general, la de vivienda unifamiliar aislada, adosada unifamiliar en hilera o entre medianeras.

6. Parcela Residual:

Se permitirá edificar en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre y cuando estas estuvieren registradas antes de la entrada en vigor de la Aprobación Definitiva del presente documento y no existiese la posibilidad de agrupación.

7. Relación de Asentamientos Rurales:

- El Calvario
- Montañeta de Gómez
- Mederos
- Castañeta
- Cercadillos
- Tarahalillo
- Molino de agua
- Montañeta del molino
- La Cruz
- El Hoyo
- Tocodoman
- La Vistilla
- Los Pasitos

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de JUNIO de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC" y 23/08/2007
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO

b. En los asentamientos rurales de carácter tradicional, deberán mantenerse las características urbanísticas, arquitectónicas y etnográficas que caracterizan al asentamiento, al tiempo que la protección del patrimonio cultural existente en el mismo.

c. Las actuaciones de interés general que se pudieran realizar en esta categoría de suelo rústico (entendiéndose por actuaciones de interés general las que define como tales el artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias) se realizarán sin necesidad de desarrollo de Proyecto de Actuación Territorial, y ateniéndose a la ordenanza y determinaciones de la zona donde se encontrara.

4. El uso característico de los asentamientos rurales es el residencial, no admitiéndose en ningún caso la residencia colectiva.

5. Los usos permitidos, además del característico, son los siguientes:

- Industria pequeña ó ligera: talleres artesanales y domésticos.
- Las dotaciones locales.
- Todos los usos y actividades permitidas en el suelo rústico de protección agraria.
- Terciario en sus apartados de pequeño comercio, de industria ligera, y almacenes anejos a las explotaciones.
- El uso turístico rural, con las condiciones que establezca la legislación sectorial correspondiente.
- Para el uso residencial la tipología edificatoria será, con carácter general, la de vivienda unifamiliar aislada, adosada unifamiliar en hilera o entre medianeras.

6. Parcela Residual:

Se permitirá edificar en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, siempre y cuando estas estuvieren registradas antes de la entrada en vigor de la Aprobación Definitiva del presente documento y no existiese la posibilidad de agrupación.

7. Relación de Asentamientos Rurales:

- El Calvario
- Montañeta de Gómez
- Mederos
- Castañeta
- Cercadillos
- Tarahalillo
- Molino de agua
- Montañeta del molino
- La Cruz
- El Hoyo
- Tocodoman
- La Vistilla
- Los Pasitos
- El Canónigo
- Llanillo del Trigo
- La Montañeta

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

42

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO



8. Se distinguen las siguientes Normativas en Asentamiento Rural:

- SRAR
- SRAR 1
- SRAR 2
- SRAR 3
- SRAR 4
- SRAR 5

Artículo 65 Asentamiento rural SRAR

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de Pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

EDIFICACIÓN PERMITIDA: La ligada a los usos característicos y permitidos, sujeta al régimen que a continuación se especifica y con las limitaciones inherentes a los usos según el régimen particular de cada uno de ellos.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º Condiciones de la parcela.-

Parcela mínima500 m²

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima, aunque se respetará la actual estructura de propiedad, permitiéndose la edificación de aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima.

2º Condiciones de posición del edificio en la parcela.-

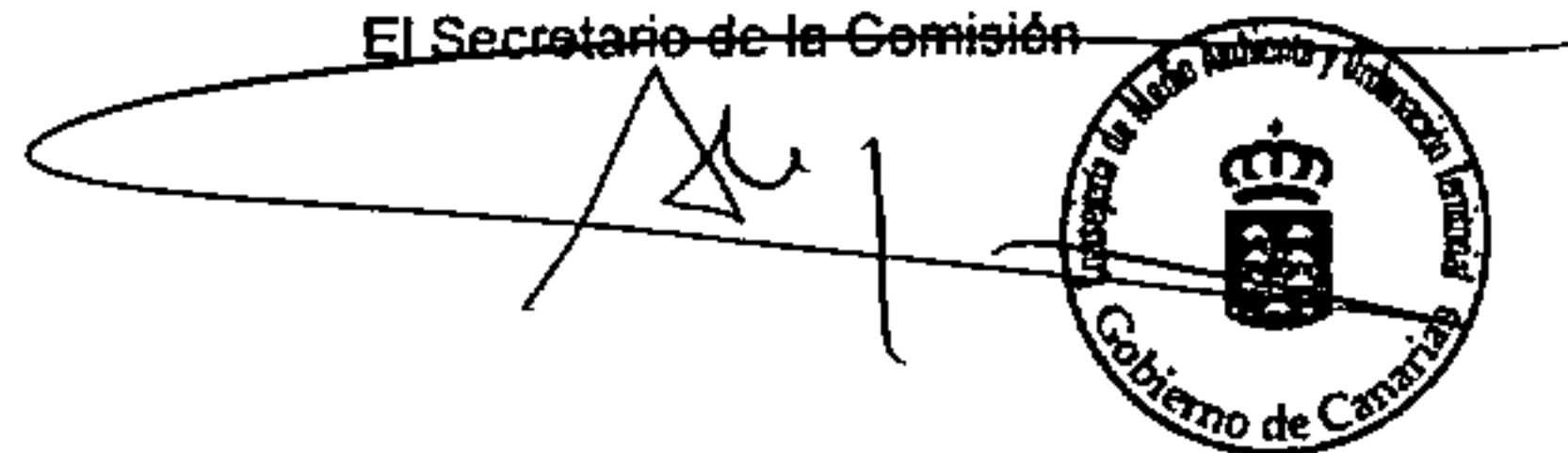
Caso de edificación entre medianeras: la alineación será la existente.

Separación mínima a linderos laterales y posterior: 3,00m.

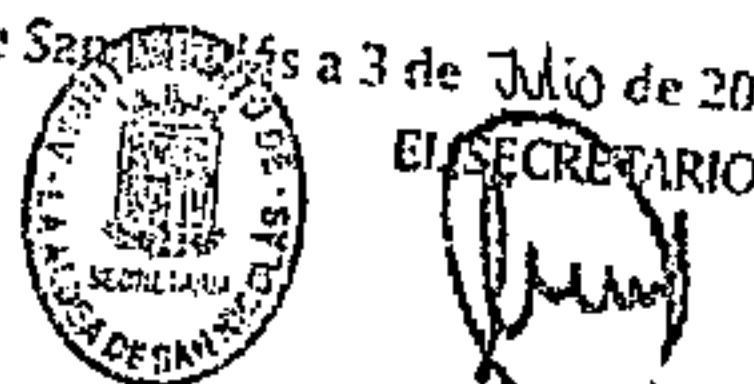
Retranqueo mínimo respecto a alineación exterior: 4,00 m. No se permitirá ocupar este espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre ó bajo rasante.

3º Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.-

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de Junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y LNC Y 23/05/2007
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



- Subida a Higuera Prieta
- Posteragua
- Ribanzos
- Las Rosas

8. Se distinguen las siguientes Normativas en Asentamiento Rural:

- SRAR
- SRAR 1
- SRAR 2
- SRAR 3
- SRAR 4
- SRAR 5
- SRAR 6

Artículo 65 Asentamiento rural SRAR

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de Pequeña industria, talleres artesanales, y almacenes anejos a las explotaciones.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

EDIFICACIÓN PERMITIDA: La ligada a los usos característicos y permitidos, sujeta al régimen que a continuación se especifica y con las limitaciones inherentes a los usos según el régimen particular de cada uno de ellos.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º Condiciones de la parcela.-

Parcela mínima 500 m²

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima, aunque se respetará la actual estructura de propiedad, permitiéndose la edificación de aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima.

2º Condiciones de posición del edificio en la parcela.-

Caso de edificación entre medianeras: la alineación será la existente.

Separación mínima a linderos laterales y posterior: 3,00m.

Retranqueo mínimo respecto a alineación exterior: 4,00 m. No se permitirá ocupar este espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre ó bajo rasante.

3º Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.-

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

Para parcelas con superficies superiores a la mínima.

Coefficiente de ocupación máxima 30%

En parcelas existentes con superficie inferior a la mínima establecida, se permite una ocupación máxima de 100 m² construidos.

No se considera computable a efectos de la ocupación, la superficie ocupada por el garaje ó almacén agrícola, si bien su ocupación no podrá ser superior al 20% de la edificación principal.

4º Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Para parcelas con superficies superiores a la mínima.

Coefficiente de edificabilidad 0,5m² / m²

Para parcelas existentes con superficie inferior a la mínima, la superficie construida máxima será de 200 m²

No se incluye en este coeficiente: - la edificación que se proyecta bajo rasante de acera cuando se destine a aparcamientos ó servicios.

- Los garajes proyectados a rasante de calle, si bien su coeficiente de edificabilidad no podrá ser superior al 15% de la edificación principal.

5º Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Altura del edificio máximo 2 plantas.

- Altura en unidades métricas máximo 7,60 m.

- Altura a la cumbrera máximo 9,10 m.

Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la parcela medidas desde el perfil modificado del terreno.

- Longitud máxima de cualquiera de las fachadas.....16 mts.

Condiciones estéticas: No se permiten vuelos cerrados en ningún caso.

6º Con carácter complementario, además de los parámetros regulados en este artículo, les serán de aplicación las condiciones fijadas en las Ordenanzas equivalentes en Suelo Urbano.

7º Se dispondrá para equipamientos de una superficie mínima de 500 m² para aquellos asentamientos rurales que cuenten con un número de viviendas inferior a 20, de 1.000 m² para aquellos que estén comprendidos entre 20 y 40 viviendas, de 1.500 m² para aquellos que tengan entre 40 y 60 viviendas y así sucesivamente.

El Ayuntamiento cobrará una compensación de 50.000 ptas. por vivienda a fin de obtener los recursos necesarios para la adquisición de los equipamientos correspondientes.

8º Condiciones estéticas que regirán en estas áreas serán las siguientes:

- No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

44



- Las medianeras, si las hubiere, deberán ser tratadas como fachadas.
- Se utilizarán preferiblemente los materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.
- Las cubiertas serán inclinadas en un 80% como mínimo y tendrán un acabado de teja curva o teja plana.

9º En el Asentamiento Rural de Tocodomán, será de aplicación, además, lo siguiente:

- Se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de Protección a la zona edificable.
- No se permitirán nuevos accesos desde la Carretera, por lo que los accesos rodados a las nuevas edificaciones se harán a través de los existentes.

Artículo 66 Asentamiento rural SRAR 1

USO CARACTERÍSTICO: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

EDIFICACIÓN PERMITIDA: La ligada a los usos característicos y permitidos, sujeta al régimen que a continuación se especifica y con las limitaciones inherentes a los usos según el régimen particular de cada uno de ellos.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º.- Condiciones de la parcela.-

- Parcela mínima..... 150 m²

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima, aunque se respetará la actual estructura de propiedad, permitiéndose la edificación de aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima.

2º.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.-

Si existen edificaciones sobre los dos linderos laterales de la parcela, la nueva edificación se planteará adosada a ambas, y con la alineación de fachada y posterior como continuación de los existentes.

Si existe una edificación sobre un lindero lateral de la parcela, la nueva edificación se planteará adosada a ella, con la alineación de fachada y posterior como continuación de las existentes y con la otra alineación lateral retranqueada al menos dos metros de su lindero.

No se permitirán construcciones habitables en el subsuelo de esta zona de separación a los linderos.

No se permitirá ocupar el espacio de retranqueo a la alineación exterior con ningún tipo de construcción.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

Handwritten signature and circular official seal of the Gobierno de Canarias, with the text 'Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio'.

Se permite sótano para uso de Garaje.

3º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Edificabilidad máxima..... 200 m² construidos para vivienda.
100 m² para otros usos permitidos.
Longitud máxima de cualquiera de las fachadas.16 mts

4º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Altura del edificio..... máximo 2 plantas.
- Altura en unidades métricas..... máximo 7,60 m.
- Altura a la cumbre..... máximo 9,10 m.
- Cuando la edificación tenga dos rasantes y se sitúe en ladera por tanto, con acceso en cotas diferentes, se aplicará lo siguiente:
 - Una planta hacia la rasante de cota superior y un máximo de dos plantas sobre la rasante de nivel inferior.
 - Cuando exista una pendiente excesiva se obligará a escalonar de tal forma que:
 - Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la parcela.
 - La proyección sobre la fachada de la rasante inferior, tendrá como máximo aparente 2 plantas de altura, medidos hasta el perfil modificado del terreno.

No podrán existir taludes o bancales que superen 1 metro de altura respecto de la cota natural del terreno.

En los bordes traseros de las edificaciones, se repondrán, tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

Queda expresamente prohibida la tipología edificatoria denominada comúnmente "salón y vivienda", consistente en salón diáfano en planta baja y vivienda en planta alta.

5º.- El Ayuntamiento cobrará una compensación de 50.000 ptas. por vivienda a fin de tener los recursos necesarios para la adquisición de los equipamientos correspondientes.

6º.- Condiciones estéticas que regirán en estas áreas serán las siguientes:

- a) No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.
- b) Las medianeras, si las hubiere, deberán ser tratadas como fachadas.
- c) Se utilizarán preferiblemente los materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.
- d) Las cubiertas serán inclinadas en un 80% como mínimo y tendrán un acabado de teja curva o teja plana.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

a Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

46



e) No se podrán usar carpinterías de acabados anodizados o metálicos.

Artículo 67 Asentamiento rural SRAR 2

USOS CARACTERÍSTICOS: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

EDIFICACIÓN PERMITIDA: La ligada a los usos característicos y permitidos, sujeta al régimen que a continuación se especifica y con las limitaciones inherentes a los usos según el régimen particular de cada uno de ellos.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º.- Condiciones de la parcela.-

-Parcela mínima 120 m²

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima, aunque se respetará la actual estructura de propiedad, permitiéndose la edificación de aquellas parcelas existentes inferiores a la mínima.

2º.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.-

Si existen edificaciones sobre los dos linderos laterales de la parcela, la nueva edificación se planteará adosada a ambas, y con la alineación de fachada y posterior como continuación de los existentes.

No obstante, si por dimensiones de la parcela lo anterior obligase a fachadas de más de diez metros de longitud, se podrá optar por dejar un solo retranqueo lateral, que deberá ser de al menos tres metros.

No se permitirán construcciones en el subsuelo de esta zona de separación a los linderos.

Longitud máxima de cualquiera de las fachadas 16 m.

Se permite sótano para uso de garaje.

3º.-Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

- Edificabilidad máxima.....200 m² construidos para vivienda.

100 m² para otros usos permitidos.

4º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Altura del edificio. máximo 2 plantas.

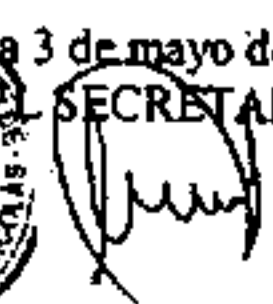
- Altura en unidades métricas..... máximo 7,60 m.

- Altura a la cumbrera máximo 9,10 m.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006



Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO


La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

47

- Cuando la edificación tenga dos rasantes y se sitúe en ladera con acceso, por tanto, en cotas diferentes, se aplicará lo siguiente:
- Una planta hacia la rasante de cota superior y un máximo de los plantas sobre la rasante de nivel inferior.
- Cuando exista una pendiente excesiva se obligará a escalonar de tal forma que:
- Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la parcela.
- La proyección sobre la fachada de la rasante inferior, tendrá como máximo aparente 2 plantas de altura, medidos hasta el perfil modificado del terreno.

No podrán existir taludes o bancales que superen 1 metro de altura respecto de la cota natural del terreno.

En los bordes traseros de las edificaciones, se repondrán, tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

En esta categoría de asentamiento rural SRAR 2, se admite la tipología edificatoria denominada comúnmente "salón y vivienda", consistente en salón diáfano en planta baja y vivienda en planta alta.

5º El Ayuntamiento cobrará una compensación de 50.000 ptas. por vivienda a fin de tener los recursos necesarios para la adquisición de los equipamientos correspondientes.

6º Condiciones estéticas que regirán en estas áreas serán las siguientes:

- No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.
- Las medianeras, si las hubiere, deberán ser tratadas como fachadas.
- Se utilizarán preferiblemente los materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.
- Las cubiertas serán inclinadas en un 80% como mínimo y tendrán un acabado de teja curva o teja plana.

Artículo 68 Asentamiento rural SRAR 3

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

EDIFICACIÓN PERMITIDA: La ligada a los usos característicos y permitidos, sujeta al régimen que a continuación se especifica y con las limitaciones inherentes a los usos según el régimen particular de cada uno de ellos.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º.- Condiciones de la parcela.-

- Parcela mínima 350 m²
- Frente mínimo..... 15 ml.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

48



No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

2º.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.-

- Separación mínima a linderos laterales2 ml.
- Separación mínima a linderos posterior y alineación oficial3 ml.
- En las parcelas colindantes con la ordenanza AR-2, al existir una edificación medianera, se resolverá de la siguiente forma: la nueva edificación se planteará adosada a la existente con alineación de fachada y posterior como continuación a las existentes y con la otra alineación lateral retranqueada al menos dos metros de su lindero
- Longitud máxima de cualquiera de las fachadas 16 ml.
- No se permitirán construcciones en el subsuelo de la zona de separación a linderos.
- No se permitirá ocupar el espacio de retranqueo a la alineación exterior con ningún tipo de construcción ni sobre rasante ni bajo rasante.

3º.- Condiciones de ocupación de la parcela.-

- Coeficiente de ocupación máxima 50%

4º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

- Edificabilidad máxima ... 200 m² construidos para vivienda
100 m² para otros usos permitidos.

5º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Altura del edificio (planta) máx. 2 plantas
- Altura del edificio (unidades métricas) en cubierta plana 7,60 m. máximo
- Altura a la cumbrera en cubierta inclinada 9,10 m. máx.
- Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la parcela.
- Cuando la edificación tenga dos rasantes y se sitúe en ladera con acceso, por tanto, en cotas diferentes, se aplicará lo siguiente:
 - Una planta hacia la rasante de cota superior y un máximo de dos plantas sobre la rasante de nivel inferior.
 - Cuando exista una pendiente excesiva se obligará a escalonar de tal forma que:
 - Ninguna vertical atravesará más de dos (2) plantas en cualquier punto de la parcela.
 - La proyección sobre la fachada de la rasante inferior, tendrá como máximo aparente 2 plantas de altura, medidos hasta el perfil modificado del terreno.

No podrán existir taludes o bancales que superen 1 metro de altura respecto de la cota natural del terreno.

En los bordes traseros de las edificaciones, se repondrán, tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

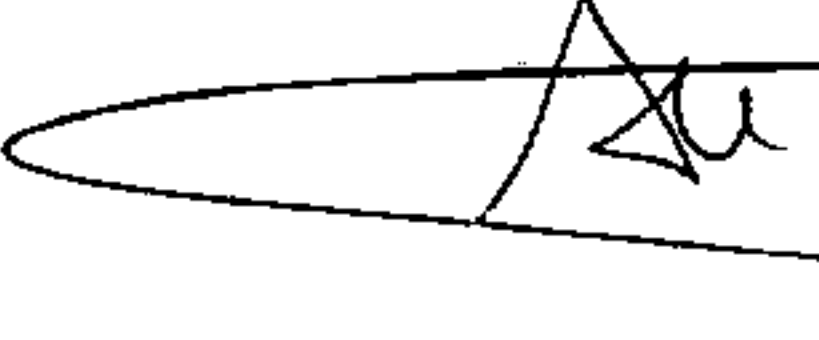

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO




La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

Queda expresamente prohibida en esta categoría de SRAR-3, la tipología edificatoria denominada comúnmente "salón y vivienda", consistente en salón diáfano en planta baja y vivienda en planta alta.

6º.- Condiciones estéticas que regirán en estas áreas serán las siguientes.-

- No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.
- Las medianeras deberán ser tratadas como fachadas.
- Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.
- Las cubiertas sean inclinadas en un 80% como mínimo y tendrán un acabado de teja curva o teja plana.
- No se podrán usar carpinterías de acabados anodizados ó metálicos.

Artículo 69 Asentamiento rural SRAR 4

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipología vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º.- Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima 200 m² permitida parcela residual
- Longitud mínima del lindero al viario soporte 7 m.

2º.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- Retranqueo mínimo a linderos:
 - Trasero 0 m.
 - Laterales 2 m. viv. Unif. Aislada
- Distancia al eje de la vía
 - Mínima
 - Máxima

3º.- Condiciones de ocupación de la parcela.

- Ocupación 85% máximo

4º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Edificabilidad 1 m²/m² máximo
- Superficie máxima construida170 m²

5º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Tipologíavivienda unifamiliar aislada y entremedianeras.
- Cubierta 80% inclinada y resto plana.
- Nº de plantas1.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás:
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



- Altura Cumbre/máxima 5.10 m.
- Alero/cara superior último forjado 4.10 m.

6º.- Otras condiciones.

No podrán existir taludes o bancales que superen el metro de altura con respecto a la cota natural del terreno.

No se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente: salón y vivienda.

No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.

Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.

No se podrán utilizar carpinterías de acabados anodizados o metálicos.

En los bordes traseros de las edificaciones se repudran tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

Se permite rehabilitar y reconstruir las edificaciones existentes.

Se permite el turismo rural.

Artículo 70 Asentamiento rural SRAR 5

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipología vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1º.- Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima 200 m² permitida parcela residual
- Longitud mínima del lindero al viario soporte 7 m.

2º.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- Retranqueo mínimo a linderos
 - Trasero 0 m.
 - Laterales 0 m.
- Distancia al eje de la vía
 - Mínima según alineación oficial
 - Máxima

3º.- Condiciones de ocupación de la parcela.

- Ocupación 100% P.B. 85% P.A.

4º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Edificabilidad 1,85 m²/m² máximo
- Superficie máxima construida

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

5º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Tipologíavivienda unifamiliar entremedianeras.
- Cubierta 80% inclinada y resto plana.
- Nº de plantas2.
- Altura Cumbre/máxima 9.10 m.
- Alero/cara superior último forjado 7.60 m.

6º Otras condiciones.

No podrán existir taludes o bancales que superen el metro de altura con respecto a la cota natural del terreno.

No se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente: salón y vivienda.

No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.

Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.

No se podrán utilizar carpinterías de acabados anodizados o metálicos.

En los bordes traseros de las edificaciones se repudran tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

Se permite rehabilitar y reconstruir las edificaciones existentes.

Se permite el turismo rural.

Artículo 71 Asentamiento rural SRAR-6

Artículo eliminado en virtud del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2007, por el que se denegó la inclusión de los Asentamientos Rurales que se encuentran en el Plan Rector de Uso y Gestión de El Nublo, en el Plan General de La Aldea de San Nicolás.

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 21 de Junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y INC*

23/05/2007
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO

5°.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Tipologíavivienda unifamiliar entremedianeras.
- Cubierta 80% inclinada y resto plana.
- N° de plantas2.
- Altura Cumbre/máxima 9.10 m.
- Alero/cara superior último forjado 7.60 m.

6° Otras condiciones.

No podrán existir taludes o bancales que superen el metro de altura con respecto a la cota natural del terreno.

No se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente: salón y vivienda.

No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado.

Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.

No se podrán utilizar carpinterías de acabados anodizados o metálicos.

En los bordes traseros de las edificaciones se repudran tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

Se permite rehabilitar y reconstruir las edificaciones existentes.

Se permite el turismo rural.

Artículo 71 Asentamiento rural SRAR 6

USOS CARACTERÍSTICO: Residencial en tipologías vivienda unifamiliar.

USOS PERMITIDOS: Dotacional y terciario en sus apartados de pequeño comercio, de pequeña industria, talleres artesanales y almacenes anejos a las explotaciones.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

1°.- Condiciones de la parcela

- Parcela mínima 200 m² permitida parcela residual
- Longitud mínima del lindero al viario soporte 7 m.

2°.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- Retranqueo mínimo a linderos:
 - Trasero 0 m.
 - Laterales 2 m. Aislada
- Distancia al eje de la vía:
 - Mínima según la alineación oficial.
 - Máxima-----

3°.- Condiciones de ocupación de la parcela.-

- Ocupación 100% P.B. 85% PA.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



Artículo 71 eliminado en virtud del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2007, por el que se denegó la inclusión de los Asentamientos Rurales que se encuentran en el Plan Rector de Uso y Gestión de El Nublo, en el Plan General de La Aldea de San Nicolás.

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 29 de Junio de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fechas 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC"

23/05/2007
La Aldea de San Nicolás a 3 de Julio de 2007



EL SECRETARIO

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanción Acuerdo COTMAC 2006

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

4º.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

- Edificabilidad 1.85 m²m² máximo
- Superficie máxima construida

5º.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

- Tipología vivienda unifamiliar aislada y entremedianeras.
- Cubierta 180 %, Inclínada, resto plana
- Altura Cumbre/máxima 9.10 m.
- Alero/cara superior último forjado 7,60 m.
- Equipamientos: no.

6º Otras condiciones.

No podrán existir taludes o bancales que superen el metro de altura con respecto a la cota natural del terreno.

No se permite la tipología edificatoria denominada comúnmente: salón y vivienda.

No se permitirá ningún tipo de vuelo cerrado. Se utilizarán preferentemente materiales habituales de la zona, no permitiéndose revestimientos reflectantes, ni colores llamativos, usando colores ocres.

No se podrán utilizar carpinterías de acabados anodizados o metálicos.

En los bordes traseros de las edificaciones se repudran tanto las condiciones naturales del terreno como el perfil natural del mismo.

No se permitirán parcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

Se permite rehabilitar y reconstruir las edificaciones existentes.

Se permite el turismo rural.

ANULADO



EL SECRETARIO

TITULO IV NORMAS EN EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I RÉGIMEN Y CATEGORÍAS EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 72 Derechos y deberes en el suelo urbanizable

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tienen los derechos y obligaciones que se establecen en los artículos 68 a 71 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 73 Derecho a edificar en suelo urbanizable

1. El derecho a edificar en los sectores de suelo urbanizable no podrá ser ejercitado hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de Ordenación de cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de Ordenación correspondientes y se ejecuten las obras de Ordenación previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Sólo cuando no dificulten la Ordenación del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones Ordenaciones a que se refieren el artículo 17 de la Ley 6/1998 y el artículo 61 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Ordenación de Canarias.

3. No se podrá ejecutar ninguna Ordenación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

4. En el suelo urbanizable no sectorizado se estará sujeto a las determinaciones establecidas en el artículo 69, del TRLotc-Lenac, siendo preceptivo el informe favorable del Cabildo Insular de Gran Canaria y el cumplimiento de los trámites o actos fijados en el citado artículo.

Artículo 74 Derechos y deberes de los propietarios

1. La facultad del derecho de propiedad se ejercerá dentro de lo dispuesto en el TRLotc-Lenac y en las presentes normas, en función del aprovechamiento medio que el Plan General determina para cada sector.

2. Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

a. La superficie total urbanizable de viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, dotaciones culturales y docentes y terrenos precisos para los restantes servicios públicos necesarios.

b. El diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

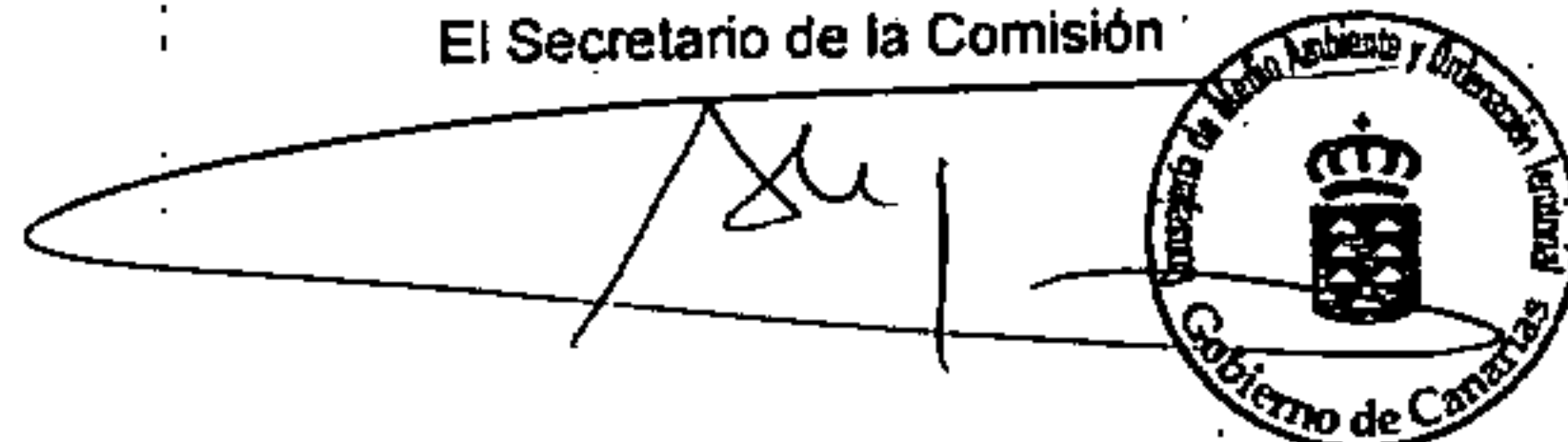
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Artículo 75 Requisitos para edificar

1. En el suelo urbanizable una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados previo cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios fijados en la autorización correspondiente en el plazo de terminación de la urbanización, que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

c) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda. A efectos de fijación de la cuantía de la fianza se tomará como referencia, el precio de adjudicación de las obras de urbanización.

d) Que en el escrito de solicitud de licencia quede reflejado el compromiso en cualquier caso, de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y de establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. Se considera infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores.

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

3. Se consideran infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

55

- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
 - f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se ha concedido licencia de edificación.
 - g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
4. La licencia de cualquier proyecto de edificación que se solicite dentro de la unidad de actuación deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se presente.
5. En caso de espacios libres privados al servicio de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse la ejecución por parte de los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.
6. Las etapas de ejecución deberán ser coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las del sector y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
7. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, y redes de alcantarillado.
8. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Así mismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 76 Categorías en suelo urbanizable

El presente Plan General categorizan el suelo urbanizable como:

- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial (En Ejecución)..SUSO-R
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residencial.....SUSNO-R
- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Industrial.....SUSNO-I
- Suelo Urbanizable No Sectorizado TurísticoSUNS-TU

Artículo 77 Subdivisión de polígonos en suelo urbanizable

1. El suelo apto para urbanizar está constituido por polígonos completos de distinto uso, tal y como queda reflejado en la documentación gráfica. Estos usos son:

- a. Uso residencial.
- b. Uso industrial.
- c. Uso Terciario.
- d. Uso Turístico.
- e. Uso Dotacional.

2. Se ha tenido en cuenta las recomendaciones que se derivan del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (P.I.O.) en lo que se refiere a actuaciones de tipo turístico en la zona de la Aldea.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

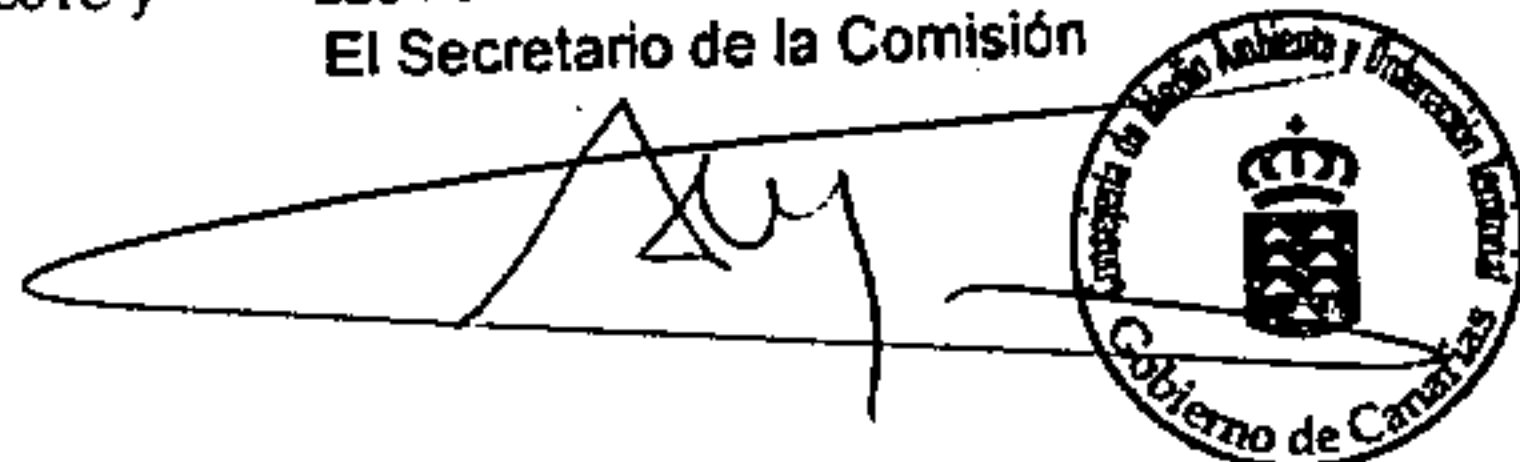
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

56



Artículo 78 Parcelaciones en suelo urbanizable

Tanto los Proyectos de Parcelación, Compensación y Reparcelación, así como los Estudios de detalle que pudieren redactarse como complementos a los Planes Parciales, se ajustarán a lo especificado en la legislación vigente.

Artículo 79 Actuaciones en suelo urbanizable

1. Las actuaciones que puedan realizarse en este tipo de suelo son:

Planes Parciales.

Proyectos de Urbanización.

2. Si los suelos urbanizables donde se fuesen a desarrollar las posibles actuaciones y que estuvieran situados a una cota inferior a los 300 m., deberán justificar la procedencia de las aguas de abastecimiento de las mismas, debiendo ser (según lo establecido en la Ley 12/90), por medio de planta desaladora de agua de mar.

3. El suelo urbanizable destinado a uso industrial (SUSNI - I), antes de la aprobación definitiva de su planeamiento de desarrollo, deberá justificar la procedencia de las aguas de abastecimiento del mismo.

Artículo 80 Dotaciones en suelo urbanizable

1. Las reservas de terreno para dotaciones no especificadas en el cuadro anterior se ajustarán a los mínimos establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para cada caso particular.

2. Para el uso turístico las reservas de suelo serán del 14% debiendo contar con una superficie mínima de 60 m² de parcela por cama a fin de adaptarse a lo previsto por el P.I.O.

CAPITULO II INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 81 Planes parciales

La redacción de los Planes Parciales se hará conforme a los artículos 34 y 35 del TRLotc-Lenac.

Artículo 82 Proyectos de urbanización

a) El objeto y limitaciones de los Proyectos de Urbanización para ejecutar el planeamiento se especifican en el artículo 41 de la TRLotc-Lenac. y en el Capítulo Séptimo del Título I del Reglamento de Planeamiento.

b) El sistema viario se proyectará de forma que su dimensionado se justifique en un estudio de prognosis del tratamiento y deberán cumplirse las dimensiones y características reflejadas en las presentes normas.

c) Para el cálculo de las obras de pavimentación se tendrán en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura,

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

d) El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90% del Proctor Modificado.

e) Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.

Los drenajes desaguarán a la red de pluviales, separativa de la de saneamiento.

f) Los taludes de los desmonte necesarios para las vías tendrán su pie convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.

g) La pavimentación de aceras estará compuesta por:

- Una sub-base compactada de hasta un 95% del ensayo Proctor Normal.

- Una base de hormigón de 10 cms. de espesor con dosificación de 250 kgs. de cemento por m³ de hormigón.

- Un pavimento de baldosín hidráulico ó cualquier otro tipo aceptado por el Ayuntamiento, recibido con mortero hidráulico de 400 kg. de cemento. La pendiente de la acera se realizará hacia la calzada y será del 2%.

- El tipo de baldosín será el normalizado por el Ayuntamiento a los efectos de uniformidad y fácil intercambiabilidad.

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

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

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un período de 10 horas diarias.

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

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

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

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



l) Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1 por 100, en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.

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

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

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

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

Zonas urbanizadas con edificación de altura	.....	0,6
Zonas con edificación unifamiliar en fila	.....	0,5
Zonas con edificación unifamiliar aislada	.....	0,4.
Zonas con edificación industrial	.....	0,3.
Zonas de almacenes	.....	0,2
Zonas de parques y jardines, de cultivo	.....	0,1

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

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

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

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

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

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

v) Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

x) Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

La distribución en alta tensión será lo que se fija de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica y Delegación de Industria.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas ó de superficies, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

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

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

a.a) Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio. Podrán ser aéreas sobre postes: aéreas por fachadas y canalización subterráneas, siendo estas últimas en las Avenidas y vías principales.

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

a.c) Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas sendas, aceras, aparcamientos, etc., ó zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones, de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

a.d) Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las especies resinosa con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

a.e) En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

a.f) Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

a.g) Es obligatorio la adecuación de zonas de juego para niños en las plazas públicas y los jardines de barrio.

Las zonas de juego incluirán los elementos necesarios para el recreo de los niños.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



Artículo 83 Cuadro resumen

Además de lo dispuesto en el artículo anterior, para la realización de los Planes Parciales, se tendrán en cuenta las condiciones de uso y aprovechamiento que se indican en los planos y que se resumen en el cuadro adjunto:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

61



SECTORES	UNIDAD.	SUSNO-R/1	SUSNO-R/2	SUSNO-R/3	SUSNO-R/4	SUSNO-R/5	SUSNO-R/6	SUSO -R	SUNS-TU-2	SUSNO-I
SUPERFICIES	HAS.	6,65	3,54	4,93	6,46	3,72	3,12	5,89	17,73	6,05
USOS PERMITIDOS		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencia	Turístico	Industrial
USOS TOLERADOS		Comercial Oficinas Servicios	Comercial Oficinas	Comercial Industrial Servicios	Comercial Industrial Servicios	Comercial Industrial Oficinas	Comercial	Comercial Oficinas	Comercial Residencial	Comercial Oficinas
EDIFICABILIDAD PRODUCTIVA	m ² /m ²	0,75	0,75	0,75	0,75	0,70	0,65	0,75	0,15	0,60
DENSIDAD	Viv./ha.	60	60	60	60,75	55	75	60	8,75	--
ALTURA MÁXIMA	Nº plantas o metros	3p.	2p.	2p.	3p.	2p.	2 p.	2p.	Max.3 pl.	9,50 m.
PARCELA MINIMA	m ²	125	125	125	125	125	250	125	1.000	250
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO		Z. Verde Cementerio		11.600*			2 verde protegida S = 32.470 m ² 2 equipo costero S = 8.000 m ² 2% deportivo		2 verde protegida S = 34.120 2% deportivo 2%equip. socio-cultu	4.900*
ART. 34 DEL TRLotc-Lenac.										

Estas superficies se entienden aparte de las estipuladas en el artículo 34 del TRLotc-Lenac, para este tipo de actuación

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

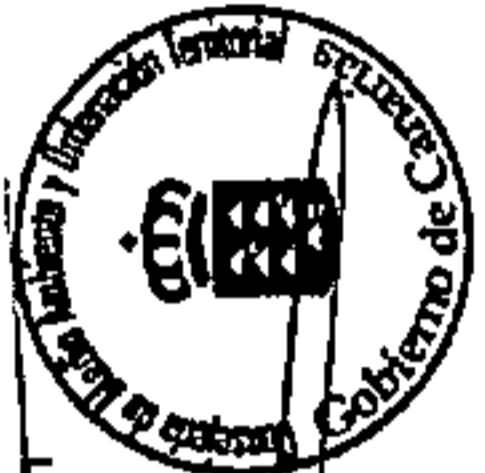


[Handwritten signature]

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007

El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]

Artículo 84 Determinaciones específicas para los suelos urbanizables

Cada uno de los sectores del suelo urbanizable tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en el anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 85 Sobre los parámetros de las fichas

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Superficie: El dimensionado de su superficie se ha realizado sobre Cartografía digital de escalas gráficas 1:5.000 y 1:1.000, por lo cual su carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en una cuantía inferior al diez por ciento de la comprendida en la delimitación, lo cual permitirá la adecuación en cuantía proporcional de los terrenos destinados a usos dotacionales, equipamientos y viales, sin alterar el sistema de Espacios Libres.

b. Normativa urbanística: la normativa urbanística de cada sector se determina mediante las condiciones relativas a parcela mínima, linderos, altura, ocupación, edificabilidad, y al uso y tipología características señaladas en las fichas correspondientes a cada uno de los sectores.

c. Usos y reservas: la adscripción de parcelas concretas a cesiones obligatorias y gratuitas y a viviendas de protección oficial es una determinación de carácter vinculante.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

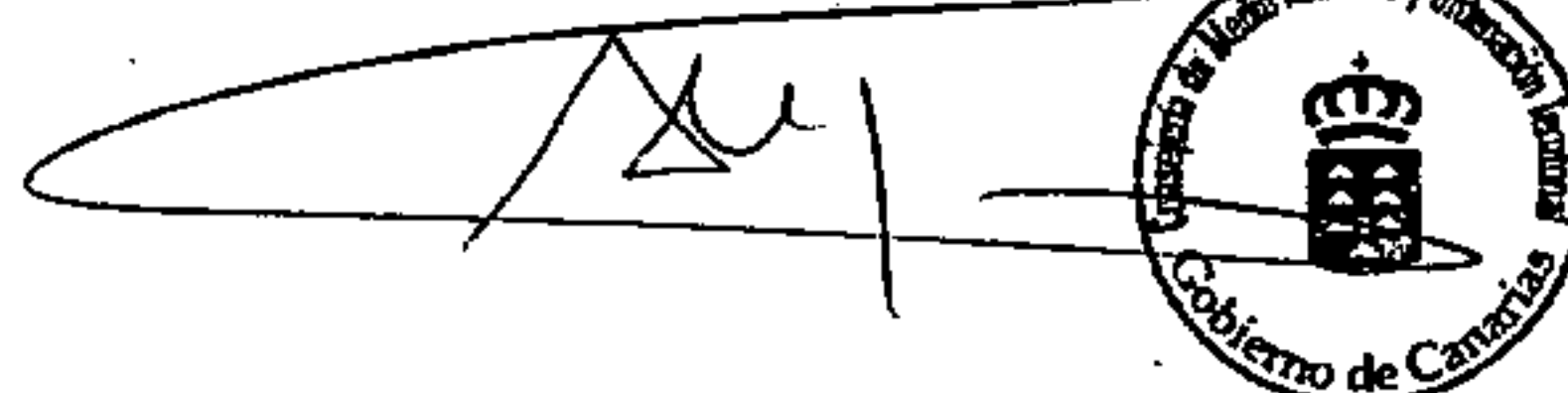
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



TITULO V NORMAS EN SUELO URBANO**CAPITULO I RÉGIMEN Y CATEGORÍAS EN EL SUELO URBANO****Artículo 86 Definición de suelo urbano**

Constituyen el suelo urbano, los terrenos que como tales han sido definidos en los documentos gráficos del Plan General y lo han sido según el criterio establecido en el artículo 50 del TRLotc-Lenac.

Artículo 87 Derechos y obligaciones en suelo urbano

1. Los propietarios de suelo categorizado como urbano consolidado por la urbanización tienen los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 73 del TRLotc-Lenac.
2. Los propietarios de suelo categorizado como urbano no consolidado por la urbanización tienen los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 72 del TRLotc-Lenac.

Artículo 88 Categorías del suelo urbano

1. El presente Plan General categoriza el Suelo Urbano, de acuerdo con el criterio establecido en el artículo 51 del TRLotc-Lenac, en las siguientes categorías:
 - a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización
 - b. Suelo Urbano no consolidado por la urbanización.
2. Las categorías anteriores se delimitan gráficamente en los documentos gráficos del Plan General.

CAPITULO II CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**Artículo 89 Definiciones de conceptos**

A los efectos de regularizar las condiciones que se fijan en las ordenanzas, se establecen las siguientes definiciones:

Alineación oficial de calle: Límite entre los espacios públicos y las parcelas ó solares de propiedad privada.

Alineación de fachada: Límite a partir del cual podrán ó deberán levantarse las construcciones.

Alineación interior: Límite de la profundidad máxima de los edificios.

Dimensión mínima del solar: La más pequeña admisible en superficie ó longitud de fachada

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

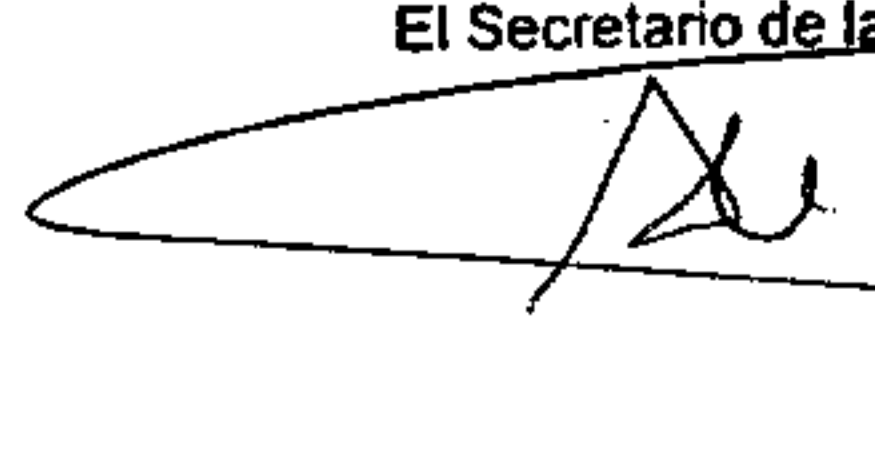

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

Ocupación máxima del solar: Porcentaje ocupado en la planta de terreno por la superficie cubierta.

Edificabilidad cúbica y superficial: Aprovechamiento máxima del solar expresado en m³. de edificación /m² del solar y m². de edificación /m² del solar, respectivamente.

Densidad de vivienda: Número máximo de unidades de vivienda teórico /ha. Bruta.

Altura de piso: Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo en su cara inferior.

Altura de la edificación: La distancia desde el punto medio de la línea de arranque de los muros sobre la rasante hasta la artista de encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado.

En el caso de fachadas en pendiente la rasante se tomará en el punto medio de la fachada correspondiente, sin exceder de tramos de fachadas mayores a 16 metros, en cuyo caso se volverá a medir la altura máxima con el mismo criterio en los restantes tramos.

Vuelos: Cuerpos salientes respecto a la alineación de fachada cuya anchura se regula en función del ancho de la calle. Cuando en una zona sean de aplicación distintas limitaciones de las condiciones de volumen, prevalecerá la que imponga el aprovechamiento mínimo.

Los entrantes se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3,50 metros sobre la acera.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto, que se tratará en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad máxima de 2 metros. Los salientes y vuelos a partir de la alineación oficial se atenderán a las normas siguientes:

Vuelos:

La proporción de la longitud cerrada del cuerpo volado no será mayor del 50% de la total, ajustándose en todo caso a lo indicado en la figura 5.1., así como lo que se refiere a letreros y toldos ó similares.

Dimensión de los salientes:

La dimensión del saliente será como máximo de 1/10 del ancho de la calle a que de frente y nunca sobrepasará de 1,29 m. o el ancho de la acera y en ningún caso serán cerrados.

En calles de ancho inferior a 6,00 m. no se permitirá ningún tipo de vuelo.

Sótanos: Se considera sótano todo volumen enterrando sin fachada en todo su perímetro y en ningún caso sobrepasará la superficie ocupada por la edificación principal.

En solares con pendiente, no se consideran como sótano, los locales que aunque estén por debajo de la acera ó rasante tengan alguna fachada libre. Si éstos no sobresalen más de 1,00 m., se considerará semisótano; si sobresale más de 1,00 m. computará toda la planta.

La altura libre interior no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2,30 m.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Semisótano: Se considera semisótano aquellos locales, semienterrados que sobresalgan sobre la rasante una altura no mayor a 1,00 m. medidos estos desde la rasante a la parte inferior del forjado.

En ningún caso se consideran como planta a computar en altura ó en volumen. En ningún caso podrán tener un uso residencial.

No se considera como semisótano en solares con pendiente, los locales que aunque no sobrepasen la altura de 1 m. sobre rasante (medidos hasta la cara inferior del forjado), tengan alguna fachada libre, computándose en este caso como volumen por encima de rasante.

La altura libre interior no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2,30m.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

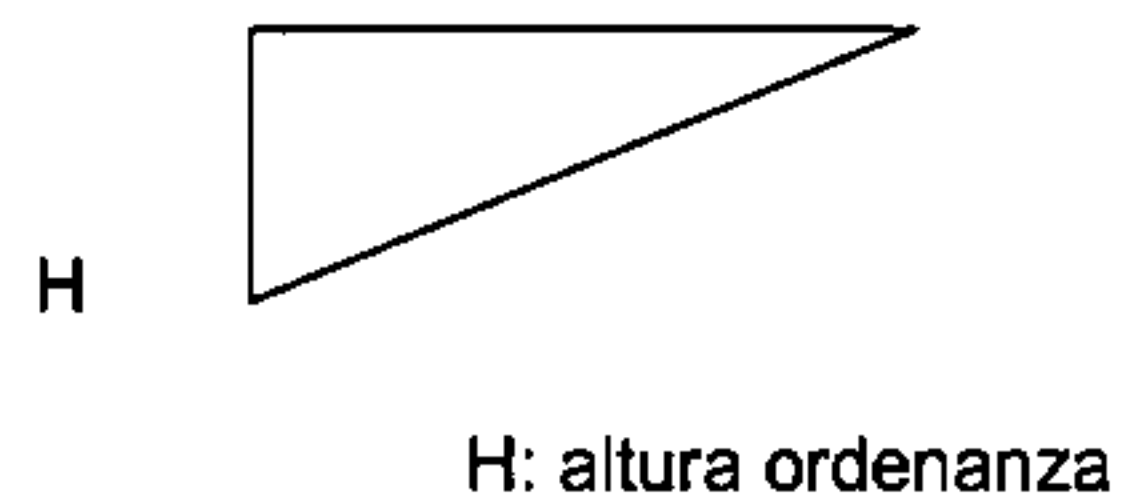
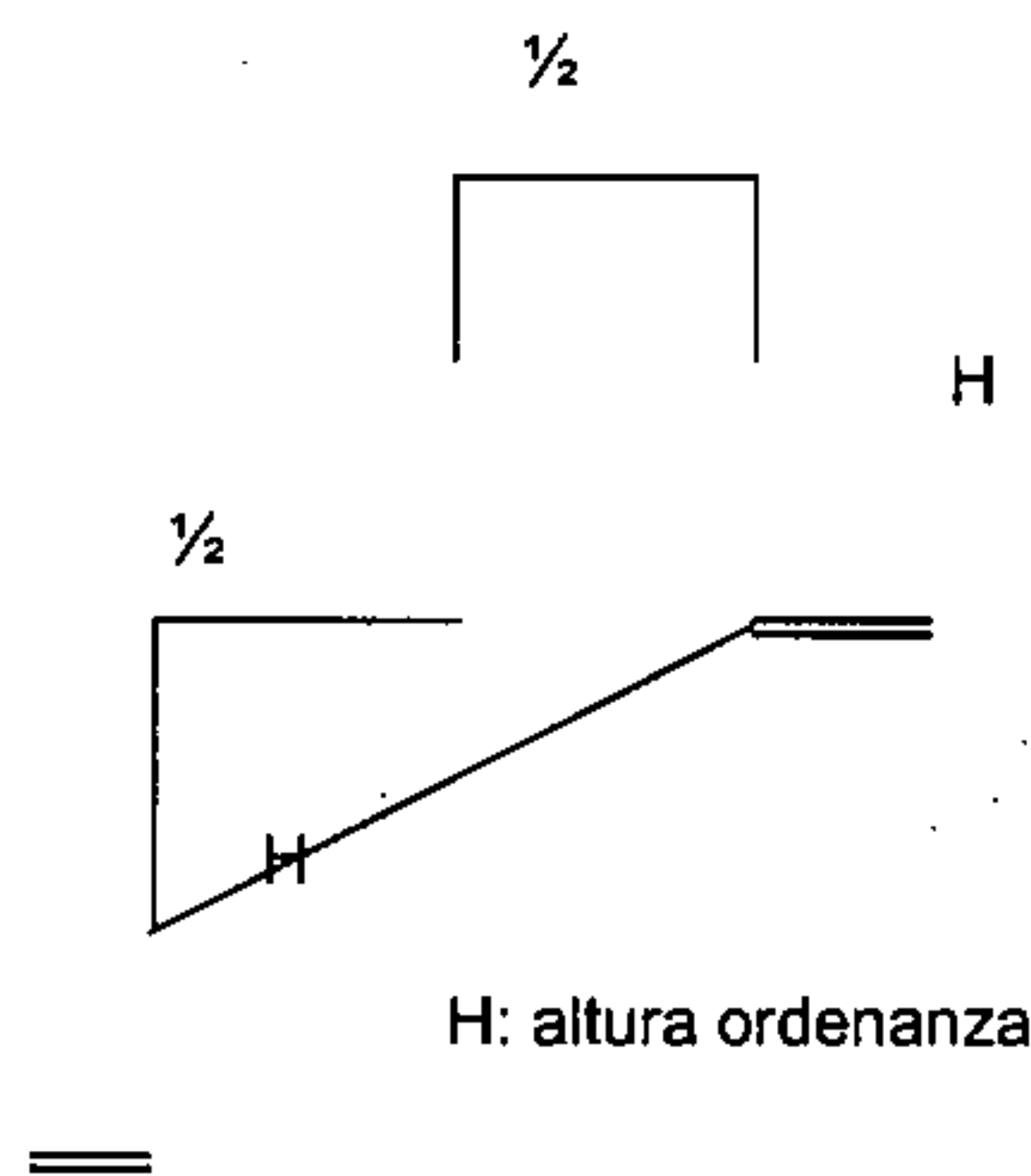
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

Chaflanes: Serán obligatorios los chaflanes en todas las intersecciones con una dimensión mínima de 2,8 metros, en calle de hasta 10 m., 3,20 metros en calle de hasta 15 mts y 4,00 metros en las superiores a 15 mts.

Rasantes: Se tomará siempre como rasante la línea del borde interior de la acera a donde den las fachadas correspondientes.

En los casos siguientes, considerados como excepcionales, las rasantes se consideran de la siguiente forma:

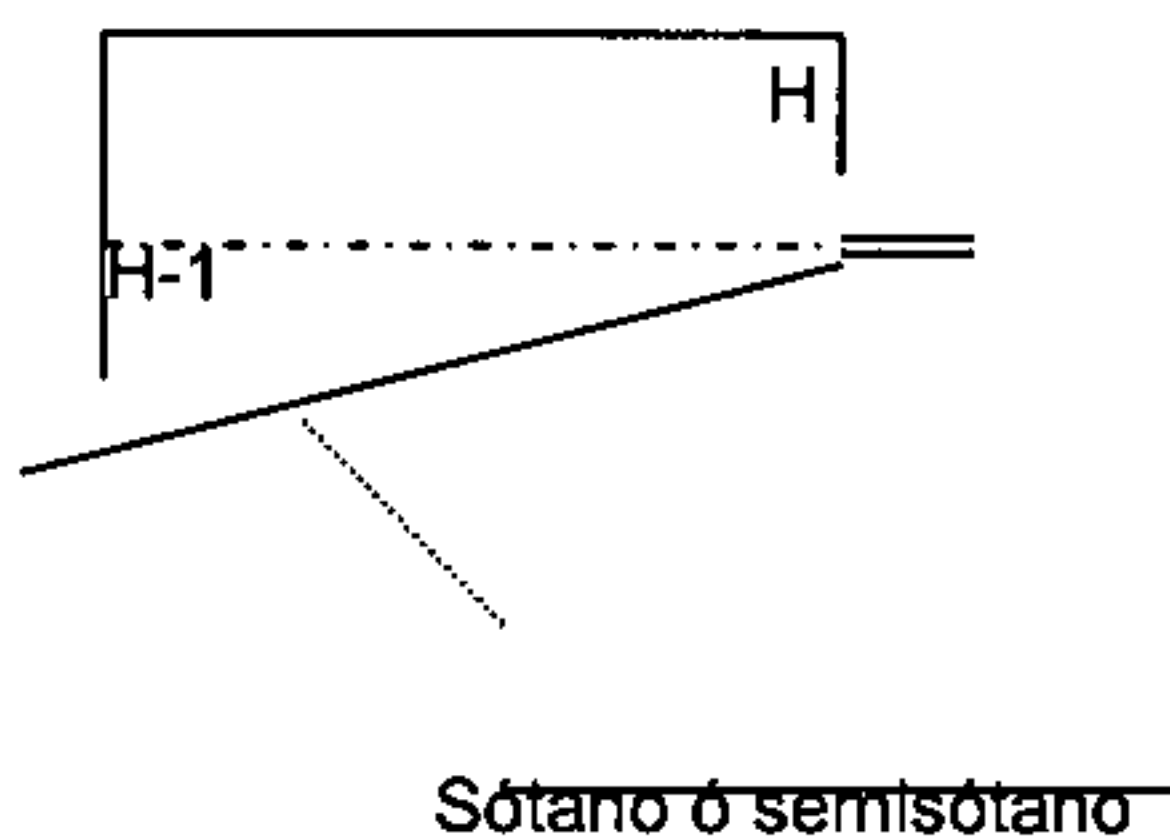
1.- Caso de dos calles a distinto nivel:



Se tomará como rasante en cada fachada la de la acera de la calle correspondiente (ver esquema adjunto)

2.- Caso de una sola calle en el borde superior del solar: Se tomará como rasante el borde interior de la acera.

El alzado aparente posterior solo podrá tener una planta más de la permitida, teniendo carácter de sótano, con tratamiento de chapado de piedra o similar, permitiéndose solo apertura de huecos de ventilación, cuya superficie no sea superior al 15% de la de la fachada aparente del mismo, sin mayores de 50x50 cms.



3.- Caso de una sola calle en el borde inferior del solar: Se tomará como rasante lo de la acera.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

SECRETARIO

Artículo 90 Condiciones y clasificación de los patios

Patios interiores ó cerrados.

Patios abiertos a vía pública, a patio de manzana ó a vía pública y patio de manzana.

Dimensionado de patio interior. Las dimensiones de los patios interiores serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de altura del muro frontero contada desde el nivel del suelo de habitaciones ó local de trabajo hasta su coronación ó altura máxima posible si algún muro es de otra propiedad.

Se entiende por luces rectas la longitud de la perpendicular al parámetro exterior del muro medida sobre el eje del hueco hasta el muro más próximo.

Cuando las luces rectas sobrepasen la longitud mínima establecida, por cada metro de exceso se podrá disminuir treinta centímetros del diámetro del círculo inscribible hasta el límite de un quinto. En cualquier caso el diámetro del círculo inscribible no será menor de tres metros. En las escaleras que den a patios las luces rectas serán como mínimo de tres metros.

Artículo 91 Dimensiones de los patios abiertos

Los patios abiertos a fachadas ó a patios de manzana tendrán un frente mínimo de 6 metros y un fondo no superior a vez y medio su ancho.

Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de ocho metros.

Artículo 92 Dimensiones de patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre sobre el solar, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar – sin la autorización del Ayuntamiento.

Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsiste alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros al muro de separación sólo excederá en un metro a la rasante del patio más alto.

Artículo 93 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

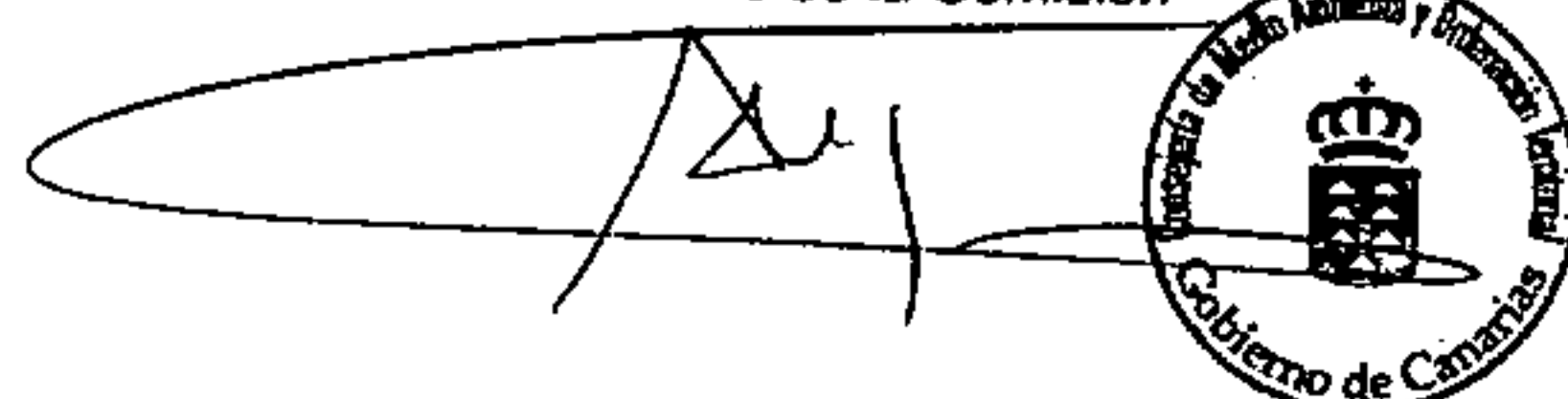
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



"La vertiente del tejado", que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco (45°) grados trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y mínimo de quince grados (15°) con respecto a la horizontal. La altura de la cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.

1. Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m.).
2. Las cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta (3,50m.) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.
3. Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
4. Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4,00) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2,00) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20m.). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3,00) metros.
5. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
6. Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificara expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
7. El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.
8. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.

Artículo 94 Normas de habitabilidad e higiene

Toda construcción ya este destinada a vivienda, comercial ó cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos, y disposiciones legales vigentes.

Con carácter general se permite el empleo de conductos de ventilación tipo Shunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras. Tales conductos se encontraran comunicados con el exterior por su parte superior e inferior. Se permite el empleo de escaleras interiores en edificios hasta 3 plantas. La iluminación será cenital mediante linternas ó claraboyas con una superficie proporcional a la de la caja de escalera. El ancho mínimo de los tiros y del hueco central será de 0,90 m.

Artículo 95 Condiciones generales de estética

Las edificaciones deberán estar de acuerdo con el entorno urbano que la rodea.

La composición arquitectónica será libre.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión



Se permite el uso de cualquier material para fachadas a excepción de los chapados de cristal machacado hasta una altura de 2 metros desde la rasante. Los colores y tonos, deben ser los clásico tradicionales e integrados con el entorno.

Es obligatorio el uso de enfoscado y pintura de colores claros en las paredes medianeras que quedan a la vista.

Se prohíbe el uso de pizarras, naturales ó artificiales, y los prefabricados de fibrocemento como elementos de cubrición.

En lo relativo a balcones, se seguirá el tipo de construcción tradicional de la zona.

Artículo 96 Letreros y luminosos

Letreros y luminosos: Estos no podrán sobresalir más de 0,50 m. de la alineación de fachada, ni estar a una altura menor de 3,50 m. ver figura 5.1.

CAPITULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Sección 1º Residencial

Artículo 97 Condiciones de las viviendas

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha. Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construida la vivienda en edificio colectivo, se le dota de servicios comunes domésticos conserjería, limpieza, recogida de basuras, cafeterías, etc., de acuerdo con la definición de apartamento.

2. Como dimensiones básicas mínimas se establecen las que contempla la normativa de habitabilidad vigente, exigidas por la Consejería de Obras públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

Sección 2º Comercial y Administrativa

Artículo 98 Uso comercial

Tipo I: Edificios comerciales en los que el uso comercial ocupa más del 60% de la superficie total construida.

Tipo II: Locales comerciales

- A. En edificación independiente y con este uso exclusivo y altura máxima de 2 plantas.
- B. Los locales comerciales en semisótano, planta baja y primera.
- C. Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.
- D. Locales comerciales en pasajes ó galerías comerciales y en mercados.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

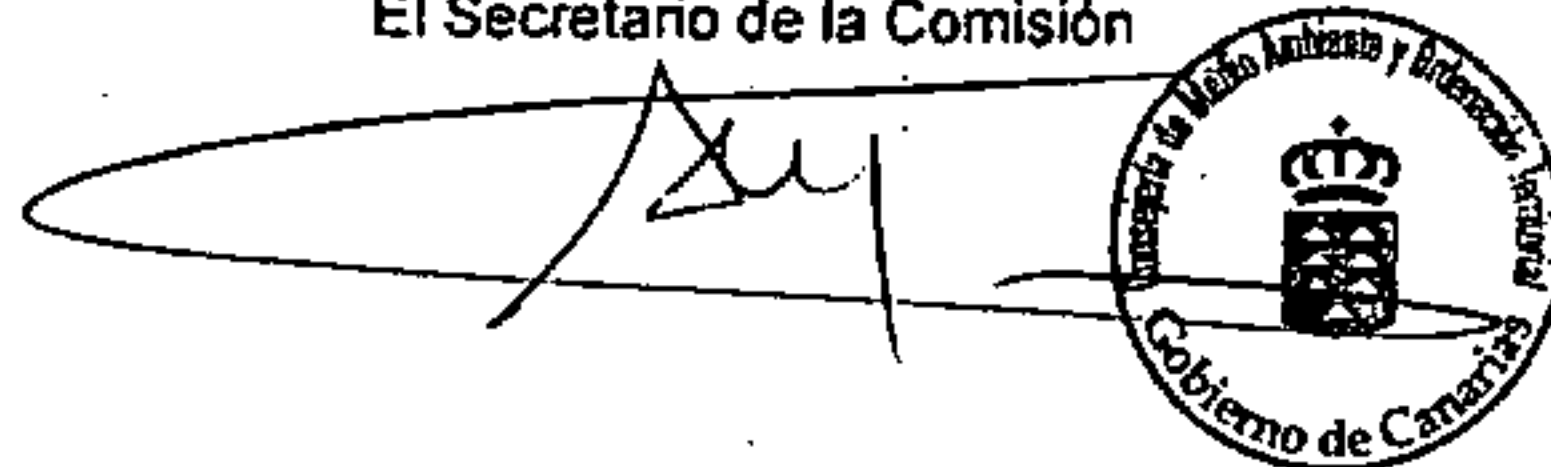
La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

70



Artículo 99 Condiciones para el uso comercial

1. Los comercios 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 por ciento de la planta de sótano.
2. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda, que deje una meseta de un metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrá una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.
3. Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Ordenanzas.
4. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuya anchura será superior a 1,50 metros.
5. Los locales comerciales podrán establecer entreplantas voladas, que no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local en plantas y la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros.
6. Los locales comerciales y sus accesorios no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal. Se comunicarán por medio de habitación ó paso intermedio, y la puerta de salida será incombustible e inalterable al fuego.
7. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta y estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 empleados ó fracción.
8. Para las necesidades de la clientela en los locales definidos en los apartados primero, segundo y tercero, dispondrán, asimismo de los correspondientes cuartos de aseo, compuesto por inodoro y lavabo.
9. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural ó artificial. Tanto en uno como en otro caso, si el Ayuntamiento lo estimase oportuno, instalarán dispositivo que permitan efectuar la renovación de aire preciso.
10. Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.
11. Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señale el Ayuntamiento.
12. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y con características acústicas, tales que al exterior no lleguen niveles de ruido superior a 30 decibelios.

Artículo 100 Uso de oficinas

Tipo I: Edificios oficiales, oficinas de grandes entidades (Bancos, Empresas) ó casas de oficinas particulares con más de 2.000 m² de superficie total suma de todas las plantas.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

Tipo II: Edificios oficiales y administrativos, sucursales de Bancos o Empresas con superficie total comprendida entre 500 y 2.000 m².

Tipo III: Oficinas con superficie total que no llegue a 500 m².

Tipo IV: Oficinas con superficie total inferior a 100 m²

Tipo V: Oficina profesional aneja a la vivienda del titular.

Artículo 101 Condiciones sobre oficinas

Las oficinas cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

CAPITULO IV CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES

Artículo 102 Edificaciones para uso cultural

Las edificaciones para uso cultural se localizarán en terrenos reservados para equipamiento público, procurando construcciones unitarias de tipo singular.

Las condiciones de volumen serán las de cada zona particular en que se enclave el edificio cultural.

Artículo 103 Edificios para uso sanitario

La construcción de clínicas, dispensarios, puesto de socorro, ambulatorios, etc., necesitará de un estudio específico para su implantación de acuerdo con las características particulares de silencio ambiental, reserva para entrada de ambulancias, policía sanitaria, etc.

Las condiciones de volumen serán las fijadas para cada zona.

Artículo 104 Condiciones higiénico sanitarias de zonas deportivas

Las zonas deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias de la legislación sectorial vigente.

Artículo 105 Zonas libres

- USOS PREVISTOS EN ZONAS LIBRES.

Usos previstos en zonas libres: Esparcimiento, plazas públicas e instalaciones para juegos infantiles.

- USOS TOLERADOS EN ZONAS LIBRES.

Usos tolerados en zonas libres: cultural como locales de exposición, museos, etc. menores de 500 m²
Deportivo en recinto abiertos, inferiores a 500 m² incluida la edificación de servicio.

Las edificaciones para los usos tolerados no tendrán más que una planta que no sobrepasará los 5 m. de altura, una ocupación máxima del 10% y una edificabilidad máxima de 0,1m²/m².

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

72

En planta de sótano, será tolerado el uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el artículo 5.4.8. En este caso, la cota de piso del Espacio Libre será como máximo 1,00 m. sobre la rasante.

- USOS PROHIBIDOS EN ZONAS LIBRES.

Usos prohibidos en zonas libres: Todos los no especificados en los dos artículos anteriores.

- HIGIENE EN ESPACIOS LIBRES.

Será obligatoria la instalación de los servicios sanitarios mínimos indispensables para las zonas libres.

Artículo 106 Condiciones de las guarderías

Las condiciones higiénico-sanitarias de los usos y edificaciones destinadas a guarderías, serán las definidas en el DECRETO 101/1990, de 7 de junio, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las guarderías infantiles en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Las condiciones de volumen serán las especificadas de cada zona.

Artículo 107 Condiciones de los centros religiosos

Las condiciones higiénico-sanitarias para centros religiosos serán las definidas en el artículo 95 de estas normas.

Las condiciones de volumen serán las específicas de cada zona.

Artículo 108 Espectáculos y salas de reunión

Tanto los espectáculos en edificios cubiertos como al aire libre (parque de atracciones, verbenas, etc.) cumplirán la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, y los Reglamentos que la desarrollan.

Las salas de reunión, de cualquier categoría y tamaño se regirán por la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas, y los Reglamentos que la desarrollan.

En las normas de volumen y edificación, los locales de espectáculos y las salas de reunión se atenderán a las especificaciones de la zona en que se ubiquen.

Artículo 109 Condiciones de estacionamientos y garajes

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a veinte metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

- NORMAS DE EDIFICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La altura libre de garajes no podrá ser menor de 2,20 metros.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

73



- ACCESO A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros.

La puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un metro con respecto a la salida del mismo de la caja de la escalera y a una distancia de la línea de fachada de cinco metros.

Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso.

- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

La ventilación natural ó forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores ó gases nocivos en proporción no superior al 0,1 por 100 en volumen de óxido de carbono. Se hará por patios ó chimeneas para su ventilación exclusiva, las cuales sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios y chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni retallos.

- EXTINTORES EN ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios aprobados oficialmente en número y situación tal que corresponda uno por cada 500 m² del garaje-aparcamiento, como mínimo ó fracción de esta cifra si estuviera en distintas plantas.

CAPITULO V USO TURÍSTICO

Artículo 110 Consideración general para el uso turístico

Se considera Alojamiento Turístico, aquel destinado a prestar servicios de alojamiento de acuerdo con la definición establecida por la normativa de la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias: la Ley 7/1995, de 6 de Abril, de Ordenación del Turismo en Canarias, modificada por la Ley 5/1999, de 15 de Marzo; y por la Ley 2/2.000, de 17 de Julio (art.10).

Artículo 111 Edificaciones para uso turístico

En las parcelas específicamente calificadas para dicho uso, se podrán localizar las edificaciones para uso turístico. A éstas les serán de aplicación los siguientes Decretos que desarrollan las medidas reglamentarias:

Decreto 149/1986, de 9 de Octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros; Decreto 23/1989, de 15 Febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos; Decreto 165/1989, de 17 de Julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

Según las características del alojamiento turístico, se permite la modalidad de Hotelera, que está definida en la mencionada Ley de Ordenación del Turismo en Canarias, permitiéndose en ella, las categorías de Hotel y Hotel-apartamento:

a.- Se entiende por Hotel el establecimiento comercial que, bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento - con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría - ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]



homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras y otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento.

b.- Se entiende por Hotel - Apartamento el establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los Hoteles, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone, está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos fríos y calientes.

Las actividades comprendidas en este uso turístico se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente de la Comunidad Autónoma Canaria.

Para el ejercicio de toda actividad turística será preceptiva la Autorización Previa, expedida por la administración turística competente, según lo establecido en el art.-24, de la Ley 7/1995.

Las condiciones urbanísticas de edificabilidad, volumen, etc., serán las de cada zona de ordenanza en que se enclave el edificio turístico.

Cuando las previsiones de afluencia de automóviles generados por este uso, pudiera dar origen a concentraciones de vehículos, el ayuntamiento podrá exigir la previsión de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, pudiendo denegarse la autorización de la actividad por dicho motivo.

Los establecimientos de alojamiento turístico se dotarán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m². de superficie edificada.

El número de plazas alojativas actuales más las futuras, previstas en el presente Plan para suelos Urbanos y Urbanizables, no superará el total de 2.000 plazas.

CAPITULO VI USO INDUSTRIAL

Artículo 112 Definición, ámbito de aplicación y clases en el uso industrial

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución al por mayor de materiales y productos acabados.

Son de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de las actividades clasificadas resultado de lo establecido por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma, o legislación que la sustituya.

Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, incluidas en cualquiera de los anexos de la Ley 11/1990, de Prevención del Impacto Ecológico en el ámbito de la Comunidad Autónoma, deberá con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia, superar positivamente el proceso de evaluación del impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen dos clases dentro del uso industrial:

Clase industria.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



- a) Pequeña industria
- b) Industria en General
- c) Industria Especial

Clase taller.

- a) Taller de Automoción
- b) Taller de Reparación (Tipo I y II)
- c) Taller Doméstico

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Sección 1º Industria**Artículo 113 Categorías para la clase industria**

Según las dimensiones y características de la actividad, se establecen tres categorías:

Tipo I: Pequeña o industria. Cuando la actividad no esté calificada como insalubre, nociva o peligrosa, requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a 200 m², con una potencia inferior a 15 cv.

Tipo II: Industria en general. Cuando la actividad no esté calificada como insalubre, nociva o peligrosa, requiera para su desarrollo una superficie construida mayor a 200 m², con una potencia superior a 15 cv.

Tipo III: Industria especial. Cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

Artículo 114 Condiciones particulares de la clase industria

Las categorías de industria en general y de industria especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial.

La categoría de pequeña industria en edificios con uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello, escalera, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

En la categoría de pequeña industria cuando se implante en áreas de uso cualificado distinto al industrial, se dotará a los locales donde se desarrollen, de soluciones técnicas que lo aislen adecuadamente, de las viviendas situadas en el mismo edificio, en los concerniente a transmisiones de cualquier naturaleza (ruidos, humos, gases, vibraciones, etc).

Todas las categorías de la clase industria deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*


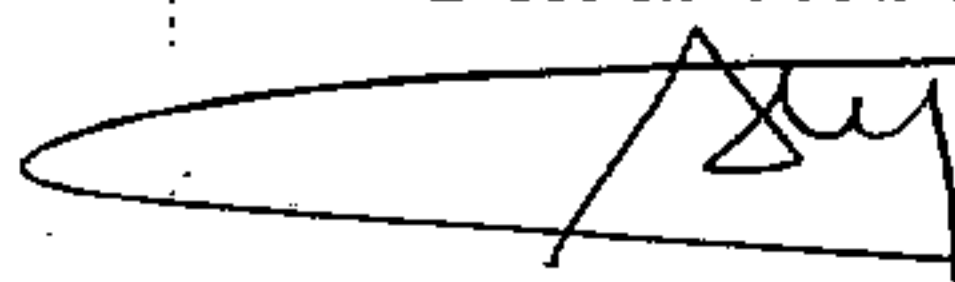
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Sección 2º Taller**Artículo 115 Clase taller**

Se considera como uso taller aquel que comprende actividades cuya función principal es la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico; así como las actividades de reparación de cualquier tipo de aparatos eléctricos de uso doméstico, desarrolladas en el domicilio particular del titular de la actividad.

Artículo 116 Categorías para la clase taller

1. Según las características de la actividad se distinguen tres categorías:

- a) Taller de automoción. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales.
- b) Taller de reparación. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico.

Según las dimensiones y la potencia se distinguen dos tipos:

- Tipo I: Local con una superficie construida menor o igual a 250 m² y con una potencia inferior o igual a 15 cv.
- Tipo II: Local con una superficie construida superior a 250 m² y con una potencia superior a 15 cv.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

- c) Taller Doméstico. Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes 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.

Todas las categorías de la clase taller deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Artículo 117 Condiciones particulares de la clase taller

Las categorías de la clase taller de automoción y taller de reparación tipo II, no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial.

- La categoría de taller de reparación tipo I, en edificios de uso residencial se situarán por debajo de planta de vivienda con total independencia de éstas y el acceso a dichos locales se hará sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
- En la categoría de taller de reparación tipo I, en edificios de uso residencial, se dotará a los locales donde se desarrolle la actividad, de soluciones técnicas que lo aislen adecuadamente de las

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

78



viviendas situadas en el mismo edificio, en lo concerniente a transmisiones de cualquier naturaleza (ruidos, humos, gases, vibraciones, etc.).

- La categoría de taller doméstico podrá coexistir con las categorías de uso residencial siempre que no supere un máximo del 30% de la superficie de la vivienda y ésta mantenga su uso y programa residencial.

TITULO VI ORDENANZAS ESPECÍFICAS SEGÚN ZONAS

Artículo 118 Zona V.1

Uso: Residencial.

Usos tolerados: Oficinas, comercial, servicios.

En los usos comerciales, su potencia no será superior a 30 kw.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

No tolerados: industrial, estaciones de servicios, garajes públicos y similares.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Cajas de escalera, cuartos de piletas y salas de máquinas de ascensor.

Ocupación: 100%

Fondo edificable: No se establece.

Alturas: 3 plantas con un máximo de 11,70 m.

Edificabilidad: 2,85 m²/m²

Retranqueos: 4,00 m. a la alineación de calle.

Se permiten los sótanos y los semisótanos.

Obligatorio una plaza de aparcamiento por vivienda. En solares mayores de 300 m² se dotarán de una plaza por cada 50 m² útiles e otros usos. En caso de imposibilidad de dotación completa según estos criterios, se justificará documentalmente las existencias de estas plazas en un radio máximo de 200 metros.

En las márgenes de la Avda. de San Nicolás, las aceras serán de 4 m. de ancho, a partir del interior del bordillo.

La fachada se rematará con alero de tejas.

En edificación retranqueada a linderos se garantizará el tratamiento y acabado de medianeras.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de Julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

Artículo 119 Zona V.2

Uso: Residencial

Usos Tolerados: Los demás enumerados en el Título V, Capítulos 3, 4, 5 y 6, con las siguientes condiciones:

En los usos industriales, su potencia no será superior a 15 kw.

En los usos comerciales, su potencia no será superior a 30 kw.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Cajas de escaleras, cuarto de piletas y sala de maquinas de ascensor.

Ocupación: 100 %

Fondo edificable: No se establece.

Altura: 3 plantas y un máximo de 11,70 m.

Excepto en la parcela que le da salida de emergencia al Centro Municipal de Cultura por la calle Herrería, que tendrá un máximo de 4 plantas; en la planta baja de esta parcela se permitirán únicamente usos de acceso y aparcamiento, quedando prohibido cualquier otro uso en la misma. La referida parcela queda sujeta a un Estudio de Detalle.

Edificabilidad: 2,85 m²/m².

Excepto en la parcela que le da salida de emergencia al Centro Municipal de Cultura por la calle Herrería, que tendrá una edificabilidad máxima de 3,75 m²/m². La referida parcela queda sujeta a un Estudio de Detalle.

Retranqueo: En las parcelas que linden con la carretera de Mogán, se estará a lo dispuesto en el informe preceptivo de Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria.

Se permiten los sótanos y los semisótanos.

Obligatorio 1 plaza aparcamiento por vivienda y por cada 50 m² útiles de otros usos en solares mayores de 300 m².

Artículo 120 Zona V.3

Uso: Residencial

Usos Tolerados: Los demás enumerados en el Título V, Capítulos 3, 4, y 6, con las siguientes condiciones:

En los usos industriales, su potencia no será superior a 15 kw.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

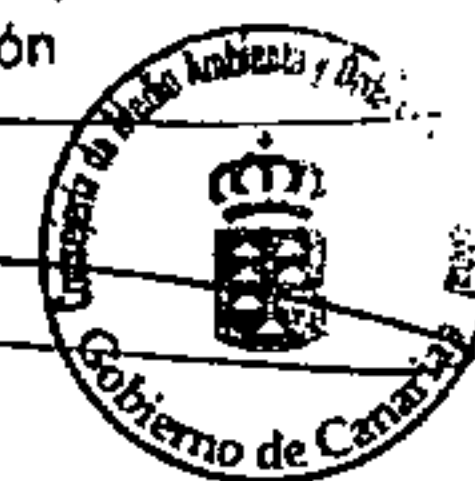
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Cajas de escaleras, cuarto de piletas y sala de maquinas de ascensor.

Ocupación: 100 %

Fondo edificable: No se establece.

Altura: 3 plantas y un máximo de 11,70 m.

La tercera planta ha de retranquear 4,00 m con respecto a la línea de fondo de la edificación.

Edificabilidad: 2,4 m²/m²

Se permiten los sótanos y los semisótanos.

Obligatorio 1 plaza aparcamiento por vivienda y por cada 50 m² útiles de otros usos en solares mayores de 300 m².

Excepcionalmente, y de manera transitoria, todas las edificaciones que den fachada a la calle Gral. Franco, mantendrán a partir de la planta primera, un retranqueo obligatorio de 4 m.

Artículo 121 Zona V.4

Uso: Residencial

Usos tolerados: Comercial, oficinas e industrias menores, que no sobrepasen los 15 kw. de potencia.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

Usos no tolerados: Los restantes

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: Cajas de escalera y cuartos de piletas.

Altura: 2 plantas y un máximo de 7,00 m.

Fondo edificable: En planta baja no se establece.

En planta alta: 16,00 m.

Volumen: 6 m³/m².

Edificabilidad: 1,9 m²/m².

Retranqueo: En las parcelas que linden con la carretera de Mogán, se estará a lo dispuesto en el informe preceptivo de Servicio de Carreteras del Cabildo de Gran Canaria.

Se permiten sótanos, y semisótanos.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



Se permiten edificaciones aisladas, con obligación en su caso de tratamiento de las medianerías dejadas al descubierto, y con unos retranqueos mínimos a medianeras de 4,00 m.

Obligatorio 1 plaza aparcamiento por vivienda y por cada 50 m² útiles de otros usos en solares mayores de 300 m²

Artículo 122 Zona V.5

Usos: Residencial

Usos tolerados: comercial, industrias de tipo medio con una potencia menor ó igual a 5 kwa., y Estaciones de Servicio Existentes.

Con carácter excepcional, y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, se podrán autorizar, la potencia que precise la normativa de aplicación para la mejor tecnología.

Usos no tolerados: Los restantes

Altura: 2 plantas con un máximo de 6,50 m. sobre rasante del terreno. Nunca a más de 1,50 m. sobre la rasante de la carretera Parcela mínima: 500 m² de superficie con una fachada mínima de 18 m.

Ocupación: 40 % en planta baja y 20 % en planta alta.

Volumen: 1,5 m²/m²

Edificabilidad: 0,50 m²/m²

Retranqueos: Edificación retranqueos mínimos de 4,50 m. a alineación y linderos.

La segunda planta estará retranqueada con respecto a la vertical de la fachada principal un mínimo de 3,00 m

Se permiten sótanos, pero no semisótanos.

Obligatorio 1 plaza aparcamiento por vivienda y por cada 50 m² útiles de otros usos en solares mayores de 300 m².

Azoteas: Serán no transitables, permitiéndose sólo la instalación de depósitos, que deberán formar un conjunto armónico con el resto del edificio.

Estética: Tratamiento en todas las fachadas.

Cuando se trate de una industria el retranqueo a linderos (no alineación) será de 8,00 m. con una altura permitida de 7,00 m.

En los dos casos se permiten adosar dos parcelas con los mismos condicionantes.

Artículo 123 Zona BL-1

Uso: Residencial.

Usos tolerados: Comercial y oficinas

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

82



Uso obligatorio: Aparcamiento en sótanos. Mínimo 1 plaza por vivienda.

Altura: 2 plantas. Un máximo de 7,00 metros para cubiertas planas y un máximo de 9,50 m. para cubiertas inclinadas.

Edificabilidad : 1,9 m² / m².

La edificación se dispondrá, en la manzana central como mínimo en 3 cuerpos edificados independientes, con un fondo máximo de 25 metros y una separación mínima entre ellos de 6 metros.

Las cubiertas serán intransitables, salvo para mantenimiento, pudiendo ser planas ó inclinadas. En el caso de disponerse en ellas instalaciones, estos estarán cubiertos sin que se vean desde la carretera general.

En caso de cubiertas inclinadas, el material de cubrición deberá ser obligatoriamente tejas.

Por encima de la altura máxima, solo se permitirán las escaleras de acceso a la cubierta y las instalaciones obligadas por la normativa vigente.

Artículo 124 Zona DEPORTIVA.- D.P.

Usos permitidos: Deportivos.

Usos tolerados: Residencial de servicios (máximo 0,01 m³/m²)

Volumen permitido: 15 m³/m² instalaciones anexas.

1,95 m³/m² volumen único para pabellón cubierto.

Altura máxima: 10,00 m.

Retranqueos: 2/3 de la altura con un mínimo de 3 m. a Cualquier lindero.

Aparcamientos: nº plazas será igual al 25 % del nº de espectadores.

La superficie edificable, en su caso, se concretará, en la medida de lo posible, en las proximidades del actual suelo deportivo.

Se respetará, como mínimo una franja de 10 m. de cualquier edificación a los límites con el suelo rústico.

El borde Este del espacio deportivo se definirá a través de un vial, calzada más acera, y el límite lateral se realizará con un cierre opaco de un máximo de 1,5 metros sobre el cual se dispondrá de un cierre ligero a modo de celosía (o similar), verja o cierre vegetal

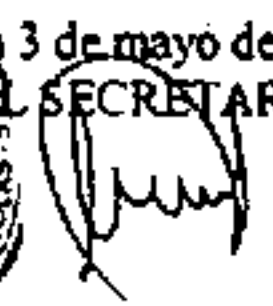

Artículo 125 Ordenanzas para equipamientos comunitarios

Cuando se trate de edificios cuyo destino sea cualquiera de los usos comunitarios (escuelas, departamentos de las administraciones locales provinciales ó estatales, sanitarios, etc), la ordenanzas de aplicación serán las de la zona donde se ubiquen, respetando sólo la altura de edificación y el volumen.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

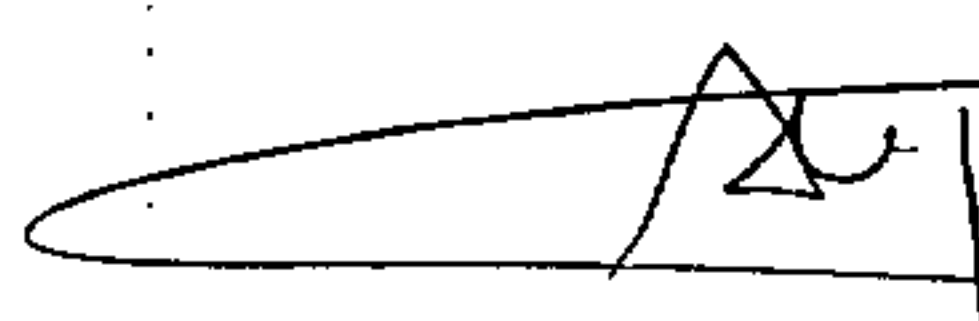

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

EL SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

83

En el caso concreto de iglesias sólo se respetará el volumen de la zona en donde se ubique.

Artículo 126 Cuadro resumen de ordenanzas

Las condiciones de volumen para la edificación de los solares se ajustarán a las condiciones que se relacionan en el siguiente cuadro:

	PARCELA MNIMA	LONGITUD MINIMA FACHADA PARCELA A CALLE	ALTURA MAXIMA	MÁXIMA OCUPACIÓN	MÁXIMA OCUPACIÓN RESTO PLANTAS	EDIFICABILIDAD NETA	VOLUMEN	Nº MÁXIMO DE PLANTAS
	M2	M	M	%	%	M2/M2	M3/M2	
V1	150	7	11,70	100	100	2,85	10,50	3
V2	150	7	11,70	100	100	2,85	10,50	3
V3	120	7	11,70	100	100	2,4	10,00	3
V4	120	7	7	-	--	1,9	6	2
V5	500	18	6,5	40	20	0,5	1,5	2
BL-1	-	--	7 / 9,5					2
ZD	LIBRE	LIBRE	10	-	--	--	0,15/1,95	LIBRE

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de agrupación.

Artículo 127 Unidades de actuación.

Las edificabilidades y demás características de cada una de las Unidades de Actuación que desarrollan el suelo urbano no consolidado se especifican en las fichas dispuestas en el Anexo a estas Normas Urbanísticas. La descripción de cada una de ellas se encuentra en la Memoria del presente Plan.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

[Signature]



TITULO VII NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO I INSTRUMENTOS Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN

Artículo 128 Instrumentos de protección

El Plan General prevé la protección del Patrimonio Histórico, a través de los siguientes instrumentos:

- a. Planes Especiales de conservación y mejora que puedan redactarse cuyo objetivo sea la protección de un edificio o conjunto.
- b. Las Normas de protección con los fines, características y tramitación de los anteriores Planes Especiales.
- c. Los Catálogos Arquitectónico y Etnográfico municipales que recogen la relación de los elementos sujetos a una especial protección.
- d. Carta Arqueológica Municipal (para yacimientos arqueológicos).

Artículo 129 Normas de protección

Las Normas de Protección serán de aplicación para todas y cada una de las parcelas, edificaciones y elementos señalados como catalogados en los documentos gráficos de este Plan General y/o en alguno de los Catálogos de Protección.

Las Normas de Protección establecerán las ordenanzas particulares para cada uno de los edificios y/o elementos catalogados.

Artículo 130 Objetivos de las normas de protección

- a) Proteger el patrimonio edificado que da valor histórico-artístico a la ciudad.
- b) Conservar dicho patrimonio en correcto estado de utilización.
- c) Defender aquellos usos existentes e incentivar nuevos usos que configuren, justifiquen y legitimen la conservación del patrimonio inmobiliario que lo sustentan.
- d) Contribuir a la creación de incentivos a la rehabilitación de edificios existentes fomentando al máximo el mantenimiento de los elementos característicos de la arquitectura de los edificios.
- e) Establecer el marco jurídico a partir de las posibilidades que la legislación vigente ofrece para potenciar y facilitar los objetivos anteriores.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

85



Artículo 131 Catálogo de protección

Los Catálogos Arquitectónico y Etnográfico municipales contienen la relación de elementos que por sus singulares valores o características han de ser objetos de una especial atención.

Los elementos relacionados en ambos Documentos se registrarán, en cuanto a sus determinaciones normativas, por el Capítulo II del presente Título las presentes Normas, hasta tanto no se elabore un Plan Especial de Protección, con el fin último de desarrollar unas determinaciones expresas y unas intervenciones concretas para cada elemento catalogado.

Artículo 132 Alcance de la catalogación

1. En el supuesto de un edificio o elemento catalogado afectado por un nuevo trazado o por un cambio de alineación, prevalecerá la catalogación.
2. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícitamente de esta declaración y requiere, por el contrario, un pronunciamiento expreso. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de solares. En todo caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.
3. Cuando por cualquier circunstancia de carácter extraordinario se demoliera un edificio catalogado, sustituyendo su fachada y éste se encontrara fuera de la alineación natural, el nuevo que lo sustituya deberá ceñirse a dicha alineación, cediéndose gratuitamente al Ayuntamiento la zona que quede libre de edificación en contacto con la vía pública. En todo caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 155.3.b.1º y 158.3 del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.
4. A los efectos dispuestos en el apartado anterior, se considera que la alineación natural es la que evita saltos y redientes en la alineación de la vía pública.
5. La catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordadas con el grado de protección del edificio. Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas ocupadas por edificios catalogados, salvo que la ficha de protección exprese lo contrario.

CAPITULO II GRADOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN.

Artículo 133 Grados de protección

1. Para cada inmueble recogido en el Catálogo Arquitectónico, se fijan los siguientes grados de protección:
 - a. Integral: Aquel que protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Grado de "protección integral": Aquel que persigue una preservación del conjunto de la edificación, estructura o bien patrimonial por sus características tipológicas, de entorno, o por el riesgo evidente de afecciones derivadas de actividades económicas o urbanas.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



EL SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]

Podrán realizarse en ellos las siguientes actividades:

1. Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural.
2. La restauración, así como de sus entornos, siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlos a su estado original.
3. Las actividades científicas vinculadas al bien protegido sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.

b. Ambiental: Aquel que protege el conjunto del ambiente o paisaje urbano y la tipología de los inmuebles.

Grado de "conservación ambiental": Aquel que persigue ilustrar y servir de referencia del conjunto de la edificación, estructura de interés etnográfico protegido para comprender su época, lenguaje formal, temática, tecnología constructiva o actuación urbanística.

Podrán realizarse las siguientes actividades:

1. Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural.
2. La restauración, así como de sus entornos, siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlos a su estado original.
3. Las actividades científicas vinculadas al bien protegido sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.
4. Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos.
5. Las actividades o usos que, no estando vinculadas a las que definen el interés patrimonial del bien, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el turismo rural, las dotaciones y las actividades públicas de interés.

c. Parcial: Aquel que protege elementos específicos.

Grado de "protección parcial": Aquel que permite proteger algún elemento de la edificación o estructura etnográfica, por su característica o importancia funcional.

Podrán realizarse las siguientes actividades:

1. Las labores de mantenimiento que no alteren las características que definen su interés cultural.
2. La restauración, así como de sus entornos, siempre que consoliden las actuales estructuras o devolverlos a su estado original.
3. Las actividades científicas vinculadas al bien protegido sin perjuicio de lo indicado en los puntos anteriores.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LÓTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

87



4. Las actividades didácticas o divulgativas de los valores protegidos.
5. Las actividades o usos que, no estando vinculadas a las que definen el interés patrimonial del bien, puedan desarrollarse en condiciones de compatibilidad con la integridad de dichos bienes, tales como el turismo rural, las dotaciones y las actividades públicas de interés.
6. Las actividades o usos no vinculados a las que definen el interés patrimonial del bien que en su desarrollo o características sean compatibles con la preservación del elemento protegido.

2. Para los Yacimientos Arqueológicos:

a) Se establecen las siguientes Medidas Cautelares recogidas en el art. 65 de la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

1. El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un yacimiento arqueológico reconocido como tal en un instrumento de planeamiento urbanístico, aunque no hubiese sido declarado bien de interés cultural, deberá aportar un estudio detallado de impacto ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no podrá concederse licencia ni autorización alguna.
2. Si fuere pertinente, la Administración competente, podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la intervención, así como también determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas.
3. En los casos en que una excavación arqueológica se haga necesaria, su financiación correrá a cargo del promotor de las actuaciones afectantes cuando se trate de obras promovidas o financiadas por entidades públicas. En caso contrario se costeará por la Administración que haya ordenado la intervención.

b) Las autorizaciones se regirán por el art. 66 de la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias:

1. Toda intervención arqueológica deberá ser previamente autorizada, con el fin de garantizar su nivel técnico, su carácter sistemático y evitar la pérdida irremediable de información científica.

Los Cabildos Insulares podrán tener acceso, en cualquier momento, a la inspección del desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

2. La autorización para realizar intervenciones arqueológicas se otorgará caso por caso, prohibiéndose las autorizaciones genéricas a individuos o entidades concretas.

3. El órgano competente de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma podrá encargar, en casos de urgencia, la realización de prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas en aquellos lugares, sean públicos o privados, donde se presuma la existencia de restos arqueológicos.

c) Le será de aplicación las medidas del art. 68 de la Ley 4/1999 de 15 de Marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre intervenciones ilegales:

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

88

1. Las intervenciones arqueológicas realizadas sin la preceptiva autorización, o con incumplimiento de los términos y condiciones en que fueron otorgadas, se consideran infracciones al régimen jurídico del patrimonio histórico canario y sus responsables serán sancionados con arreglo a esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades penales a que hubiera lugar.

2. Tendrá la misma consideración cualquier tipo de contacto, manipulación o alteración que incida sobre los grabados o pinturas rupestres o cualquier resto arqueológico protegido por la presente Ley, con daño para la integridad de los trazos o de su soporte físico, así como la remoción de paneles de sus emplazamientos originales.

Artículo 134 Intervenciones en los edificios catalogados

Se permiten, ateniéndose a los conceptos utilizados por la Ley 4/1999 de 15 de Marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, las siguientes obras:

a. 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 las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

b. Restauración: Son 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.

c. Consolidación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

d. Rehabilitación: Son las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

d. Remodelación: Son 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.

Artículo 135 Norma transitoria sobre obras en edificios catalogados

Como norma general, mientras no se redacten las Normas de Protección de los Planes Especiales de conservación ó, en su caso, se desarrollen las determinaciones en los Catálogos de Protección correspondientes, se permitirán las siguientes intervenciones según los grados de protección asignados por el catálogo.

A.- Normas Generales de Protección.

1.- Obras generales admitidas en edificios de protección Integral:

a. Las de conservación.

b. Las de restauración.

c. Las de consolidación.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

89

2.- Obras generales admitidas en edificios de protección Ambiental:

- a. Las de conservación.
- b. Las de restauración.
- c. Las de consolidación.
- d. Las de rehabilitación.

3.- Obras generales admitidas en edificios de protección Parcial:

- a. Las de conservación.
- b. Las de restauración.
- c. Las de consolidación.
- d. Las de rehabilitación.
- e. Las de remodelación.

B.- Normas Particulares de Protección en el Suelo Urbano.

1. En los edificios catalogados en el suelo urbano, con la excepción reflejada en el apartado siguiente, las intervenciones permitidas, mantendrán la alineación oficial definida en el presente Plan.

2. Excepcionalmente, en la calle Gral. Franco, y dependiendo de la tipología edificatoria del bien catalogado, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- En las tipologías edificatorias con cubiertas inclinadas, no se permitirán intervenciones que modifiquen la altura o el volumen del bien catalogado.

- En las restantes tipologías edificatorias, las intervenciones permitidas no podrán variar la altura o el volumen de la 1ª crujía del bien catalogado, situándose detrás de la misma; debiendo mantenerse un retranqueo mínimo de 4 m.

Artículo 136 Clasificación de bienes inmuebles declarados de interés cultural.

Seguendo el art. 18 de La Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias se clasificarán los bienes inmuebles declarados de interés cultural en el término municipal en:

- Monumento
- Conjunto Histórico
- Jardín Histórico
- Sitio Histórico
- Zona Paleontológica

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
 Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
 Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
 El Secretario de la Comisión

[Handwritten signature]



- Sitio Etnológico

Artículo 137 Conservación del patrimonio

De acuerdo con La Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias corresponde al municipio la perfecta conservación del patrimonio histórico-Artístico existente en su término municipal, debiendo informar y denunciar cuantos hechos ocurran en su detrimento así como contribuir en la proporción que fija el Reglamento a la reparación de los mismos.

Artículo 138 Ámbito de protección

Se declaran como zonas de protección, contabilizadas a partir del perímetro aparente del monumento, las siguientes:

- a. Una zona de protección inmediata que será la superficie delimitada por un perímetro externo de 10 metros a partir de los puntos más sobresalientes del perímetro aparente del monumento.
- b. Una zona de afección que abarcará una superficie delimitada por un perímetro de 40 metros a partir de los puntos más sobresalientes del perímetro aparente del edificio.

Artículo 139 Plan Especial de la desembocadura del barranco de La Aldea

1. El Plan Especial de la Desembocadura del Barranco de La Aldea, establece las pautas de organización de un extenso ámbito de la costa de La Aldea de San Nicolás, dotándola de un contenido mixto cultural, recreativo, deportivo, de ocio y turístico, en el contexto ambiental, y paisajísticas del entorno del valle de La Aldea.

2. La presente Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al TRLotc-Lenac, asume la totalidad de las determinaciones contenidas tanto en el "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL Y DEL SECTOR DE LA DESEMBOCADURA DEL BARRANCO DE LA ALDEA T.M. DE SAN NICOLÁS DE TOLENTINO", como en la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Nicolás de Tolentino, en el Ámbito del Plan Especial de Protección y Ordenación de la Desembocadura del Barranco de La Aldea", que habilita el citado Plan Especial, y a las que el presente documento se remite completando así las determinaciones que respecto a la clase y categoría del suelo establece el documento de Plan General para el citado ámbito.

3. A tales efectos, se incorpora al presente documento como Área de Ordenación Remitida "AOR-1", en el fichero de Ámbitos Urbanísticos que se anexan a esta Normativa.

4. Modificaciones de aplicación directa.

A la entrada en vigor del presente Plan General, serán de inmediata aplicación las siguientes determinaciones:

- 1. Se suprime el sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-8, y por consiguiente el área exclusiva de Oferta Complementaria en él contenida; clasificándose en las determinaciones contenidas en el presente Plan General-Adaptación Básica como Suelo Rústico de Protección Territorial.
- 2. Dentro del ámbito de desarrollo del Plan Especial serán de aplicación los límites de las clases y categorías del suelo, establecidos por el presente Plan General.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

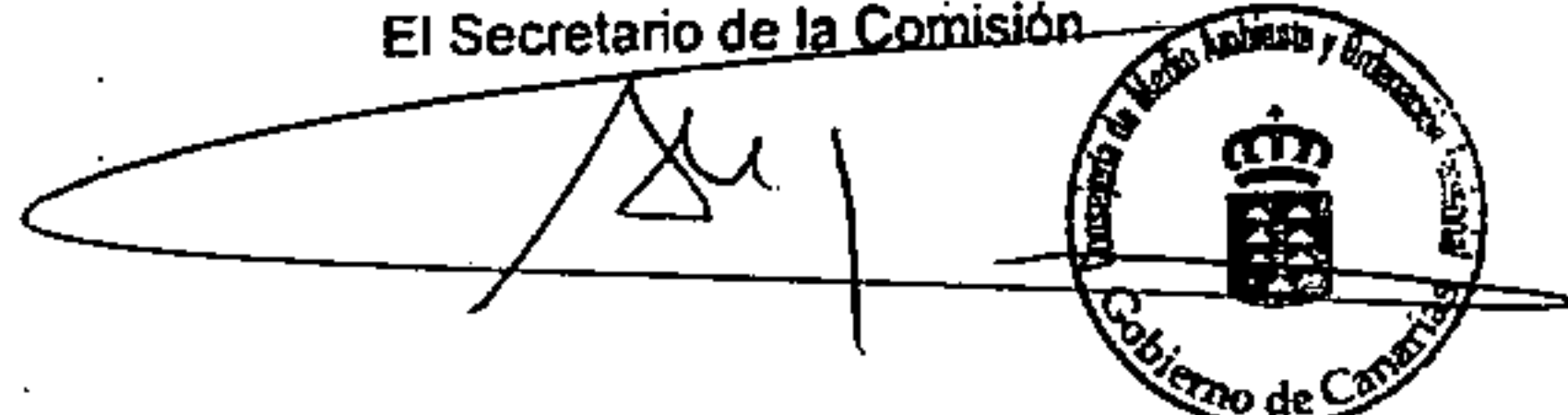
Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión



3. Las distintas clases y categorías referidas en el apartado anterior, se regularán, además, por las determinaciones establecidas en la Zonificación del Plan Especial.

Determinaciones vinculantes.

Cualquier alteración o modificación de las siguientes determinaciones contenidas en el Plan Especial, conllevará el correspondiente trámite de Modificación o Revisión, según proceda, del presente Plan General:

1. Localización del Parque Arqueológico en un área protegida extensa y continua, entre la Montaña de Caserones y el Puerto de La Aldea.
2. Modificación del tramo de carretera de acceso al Puerto de La Aldea, que a su paso por la zona protegida divide el Parque Arqueológico de Caserones, trasladando la misma al límite norte del Parque.
3. Ampliación del Puerto de La Aldea para ser utilizado además de como puerto pesquero, también como dársena deportiva y de ocio; así como la reforma y ampliación del Paseo Marítimo.
4. Localización en el cauce y entorno del Barranco de La Aldea de un gran parque dentro de un sistema complejo de espacios libres protegidos con dotaciones y equipamientos compatibles.
5. La localización de los usos de tratamiento de aguas (depuración y desalación), en el margen sur del Barranco de La Aldea.
6. La localización e instalaciones de La Destilería, vinculados al uso cultural.

Artículo 140 Relación de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

1. Los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico Municipal, serán los recogidos en alguno de los siguientes documentos:

a) Carta Arqueológica Municipal. Formado por todos los bienes con valor arqueológico (yacimientos, estructural,...), tanto si se encuentran en un entorno urbano ó rural.

b) Catálogo Arquitectónico Municipal. Formado por todos los inmuebles o espacios singulares con valor arquitectónico, histórico o etnográfico; este catálogo queda constituido por los dos siguientes tomos:

Tomo I. Bienes de Interés Arquitectónico. Formado por todos los inmuebles o espacios singulares con valor Arquitectónico o Histórico, tanto si se encuentran en un entorno urbano ó rural.

Tomo II. Bienes de interés Etnográfico. Formado por todos los bienes o espacios singulares con valor Etnográfico o Histórico, tanto si se encuentran en un entorno urbano ó rural.


2. En aplicación del art. 44 de la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, los documentos citados en el presente artículos del Plan General de Ordenación, tienen la consideración de Catálogos de Protección a que hace referencia la legislación urbanística vigente.

Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC".

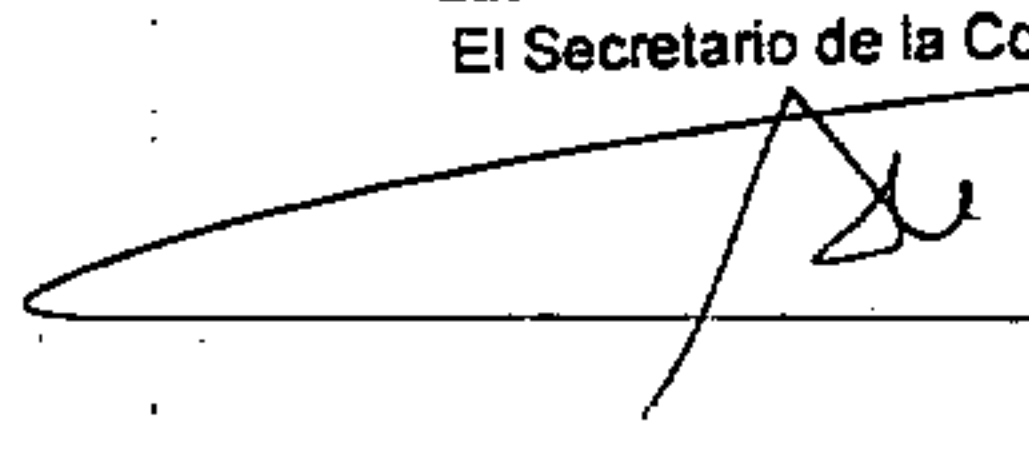

La Aldea de San Nicolás a 3 de mayo de 2007

SECRETARIO



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

92

3. A todos y cada uno de los bienes recogidos en alguno de los documentos descritos en el presente artículo y que, por lo tanto, están catalogados como bienes protegidos por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos o etnográficos, les será de aplicación la Ley 4/1999, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

*Adaptación Básica del PGO de La Aldea de San Nicolás.
Texto Refundido. Subsanación Acuerdo COTMAC 2006*

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria de fecha 2 de mayo de 2007, subsanación de las deficiencias señaladas en el acta de la COTMAC, de fecha 20/07/2006, al PGO, Adaptación Básica al TR de la LOTC y ENC.

La Aldea de San Nicolás, 3 de mayo de 2007



SECRETARIO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 20 de julio de 2006, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. a 20 de septiembre de 2007
El Secretario de la Comisión

93

