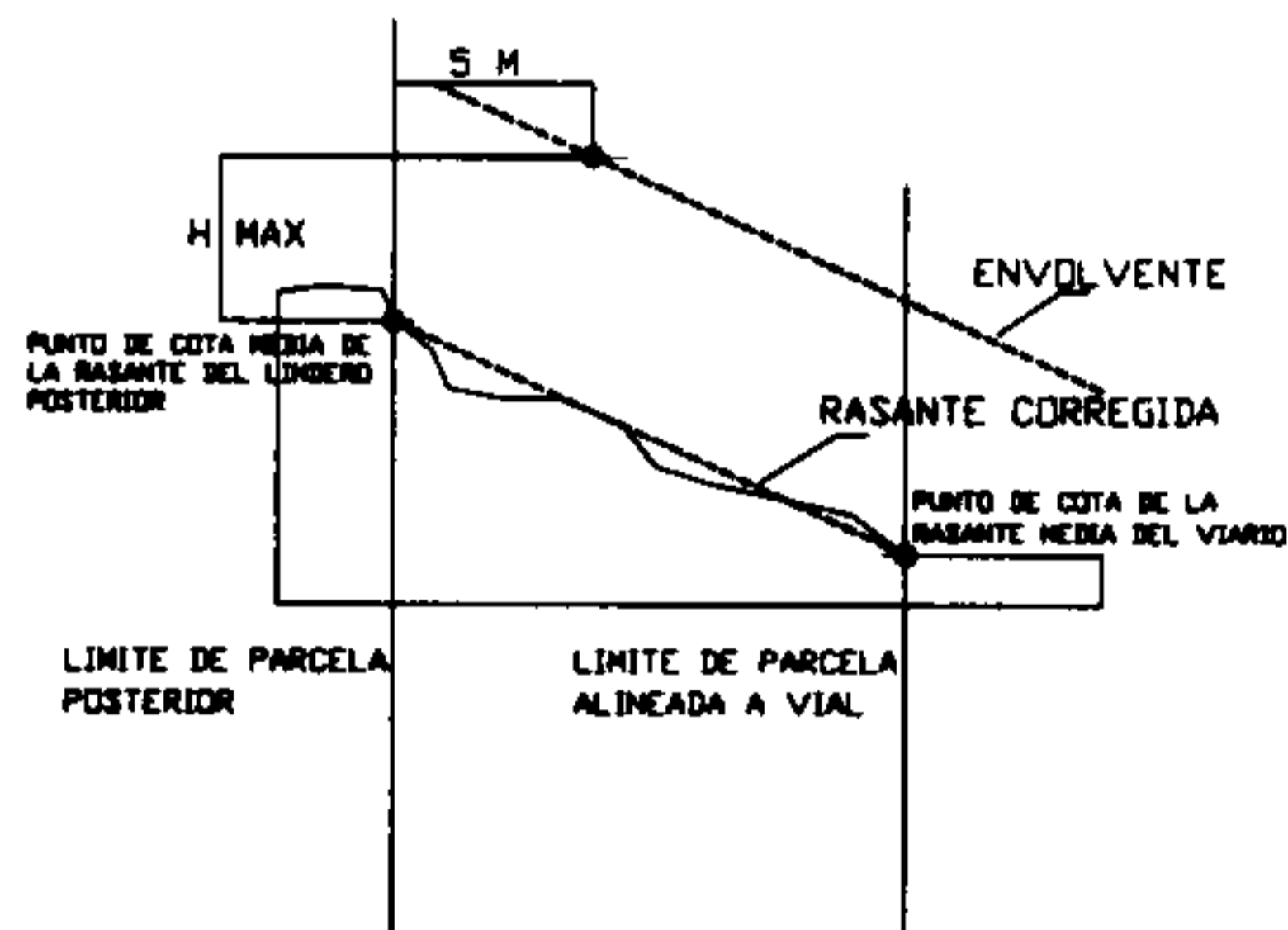


(Hmax) y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cinco (5) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C. **7 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión:



GRAFICO 1



- En edificaciones alineadas al vial:

Como criterio general a la altura máxima (Hmax) permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario. Debiendo siempre la edificación escalonarse y desarrollarse dentro de la envolvente.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente:
Las Palmas de G.C. **U 7 AGO.**
El Secretario de la Comisión.



Se permiten edificios para equipamiento social de carácter educativo, religioso, deportivo, cultural, recreativo, etc. en parcelas mínimas de 5.000 metros.

Superficie edificable del 10% de la superficie.

Altura máxima 6,5 metros en cualquier punto del terreno.

Separación de 500 metros de cualquier otra edificación y 20 metros de cualquier carretera o pista.

3.3.1.4. NÚCLEOS RURALES PERMITIDOS EN SUELO POTENCIALMENTE PRODUCTIVO O RESIDUAL

3.3.1.4.1. Definición

Son todas aquellas agrupaciones existentes que sin llegar a un grado de consolidación como para ser clasificadas como Suelo urbano, cuentan con la suficiente densidad de viviendas dentro de los estrictos límites determinados en las presentes Normas.

Estos núcleos son:

Carpinteras.

Madrelagua.

Lomo Zamora.

Monagas.

Troyanas.

Caserones.

3.3.1.4.2. Objetivos.

Se trata de permitir la edificación de forma restringida para la mejora de la misma y la organización de estos núcleos, siempre dentro de los límites fijados.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
 Las Palmas de G.C. **07 AGO. 22**
 El Secretario de la Comisión



3.3.1.4.3. Obras admisibles en los Asentamientos Rurales.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en el apartado

1.2.- Normas de Edificación, del presente documento.

3.3.1.4.4. Usos.

Usos permitidos:

- Residencial en vivienda unifamiliar.
- Dotacional.
- Industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, condicionadas a la legislación vigente tanto nacional como en el ámbito de la Comunidad Autónoma relativas a las actividades molestas, insolubles, nocivas y peligrosas y en concreto a la Ley 1/1.998 de 8 de enero sobre el Régimen Jurídico de los espectáculos públicos y actividades clasificadas.
- Construcciones relacionadas con actividad agrícola.

Usos prohibidos:

Los restantes.

3.3.1.4.5. Red viaria (servidumbre de accesos).

Se denomina Red Viaria a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos

Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

U 7 AGO



La Red Viaria puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria vienen determinadas en los planos correspondientes

3.3.1.4.6. Condiciones de las parcelas.

A) Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural.

B) La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso más próxima de las grafadas en los planos, ya sea rodada o peatonal, al cual se denominará lindero frontalar.

C) Parcela mínima para edificaciones entre medianera.

Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

El lindero frontal será de ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los ocho (8) metros.

D) Parcela mínima para edificaciones aisladas.

Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados. El lindero frontal mínimo será de doce (12) metros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión.



La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los doce (12) metros.

E) No se permitirán reparcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

F) El número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.

3.3.1.4.7. Condiciones de la edificación.

3.3.1.4.7.1. Tipo de edificación.

En los asentamientos rurales el tipo de edificación será el de la tipología entre medianeras y/o aislada.

A) Zonas con tipología entre medianera.

- Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abierto del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.
- Las edificaciones deberán adosarse a sus linderos laterales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:
Las Palmas de G.C. **U 7 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



- Las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos.
 - La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los linderos laterales sobre las medianeras, pudiendo abrir patios a éstos últimos.
 - Los patios no podrán tener dimensiones inferiores a nueve (9) metros cuadrados y de lado mínimo tres (3) metros.
 - La profundidad de la edificación no excederá en ningún caso de quince (15) metros medidos desde la alineación propuesta, salvo que se determine lo contrario en la delimitación propuesta.
 - Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero sin que en ningún caso el fondo edificado sea superior a diez (10) metros.
 - En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.
- B) Zonas con tipología aislada.
- Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **7 AGO. 2002**
 El Rector de la Comisión



uno o varios de sus linderos den a espacios abierto del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

- La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación oficial y un máximo de quince metros.
- La edificación deberá tener unos retranqueos laterales mínimos de tres (3) metros.
- Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes elegidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.
- Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero y frontal sin que en ningún caso el fondo edificado sea anterior a diez (10) metros.
- En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

- La ocupación de la edificación será del cuarenta por ciento (40%).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 Mayo 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **U 7 A.D.S.**
El Secretario de la Comisión



3.3.1.4.7.2. *Altura máxima permitida.*

- A) Altura máxima permitida para los asentamientos de Troyanas, Carpinteras, Caserones, Lomo de la Mesa, Zamora, Madrelagua.

La altura de la edificación no podrá superar, en cualquiera de sus lados una planta o cuatro (4) metros (H max) a excepción de la altura de cumbre que será de (4,5) cuatro metros y medio cuando la cubierta sea inclinada.

- B) Altura máxima permitida para el asentamiento de Monagas.

La altura de la edificación no podrá superar en cualquiera de sus lados dos planta seis metros y medios (6,5) (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de 8 metros cuando la cubierta sea incluida.

3.3.1.4.7.3. *Medición de alturas.*

- A) Cota de referencia en planta baja.

Es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de un metro y medio (1,5) sobre la rasante del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C. **07 AGO. 2001**
El Secretario de la Comisión



B) Medición de alturas en el plano de fachada.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de comisas se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

3.3.1.4.7.4. Regulación de alturas.

A) Como criterio general, la altura permitida (Hmax) se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario.

B) Regulación de alturas para edificaciones en ladera.

Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente en las que se sitúan muchos de los asentamientos rurales,

se hace necesaria la regulación de las edificaciones, de forma que el volumen generado no produzca un acentuado impacto visual.

El volumen a edificar quedará regulado según la siguientes criterios:

* Rasante corregida:

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados desde el punto medio del lindero frontal coincidente con el viario hasta el punto medio del lindero trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas.

* Envolverte:

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado escalonándose para adaptarse a la topografía y se define de la siguiente manera:

Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir del punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima permitida

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **07 AGO**
El Secretario de la Comisión:



Si existiesen una o dos edificaciones escalonadas en contacto con la nueva edificación esta última deberá adecuarse al escalonamiento evitando la aparición de medianeras.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.

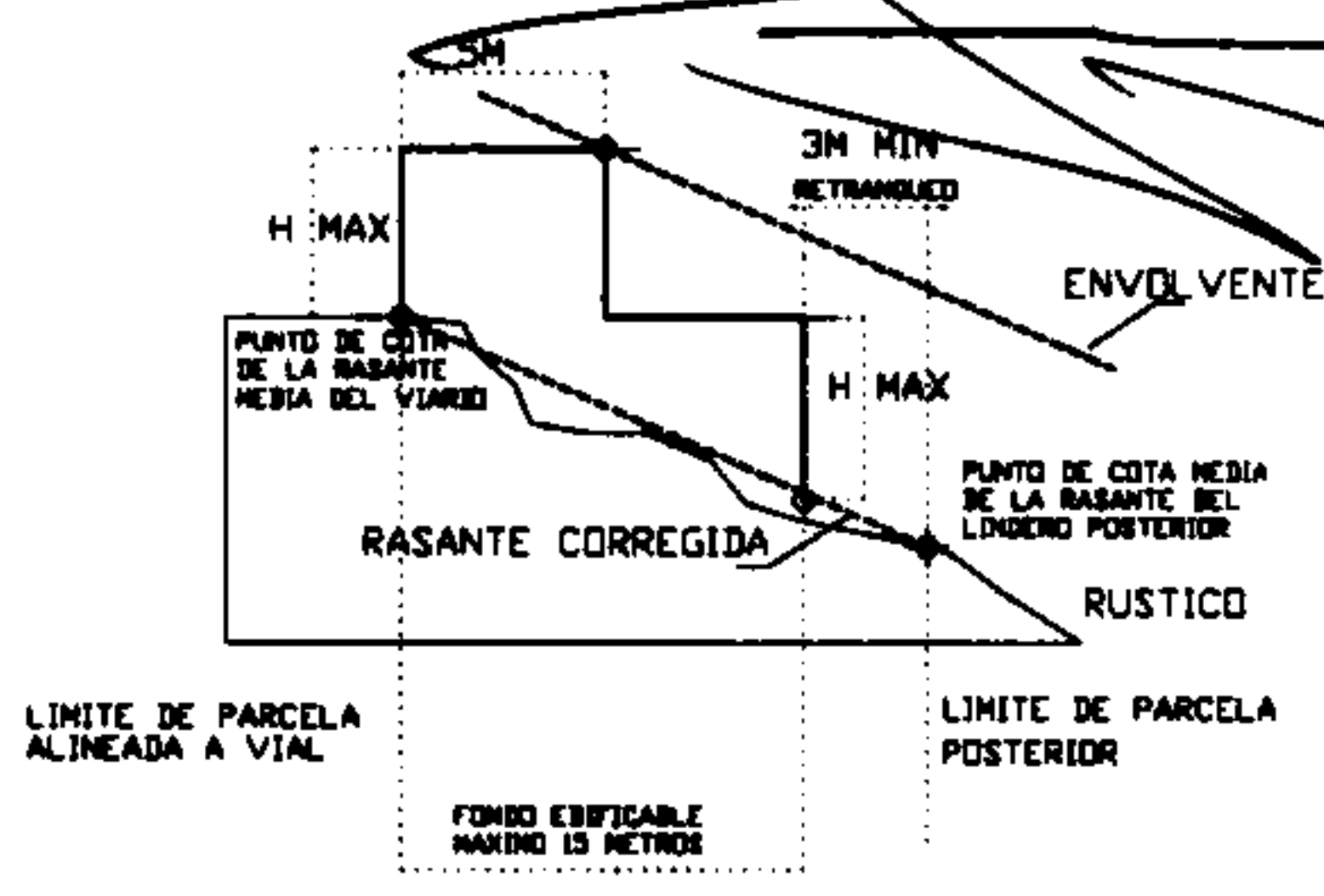
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

U 7 A.S.C.



GRAFICO 2
EDIFICACION ALINEADA A VIAL



- En edificaciones retranqueadas respecto al vial:

Como criterio general la altura máxima (Hmax) que se permite se medirá desde la

rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel con cota superior a tres (3) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a tres (3) metros bajo la rasante de la vía.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a siete (7) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de tres (3) metros de altura en el sentido ascendente desde el vial.

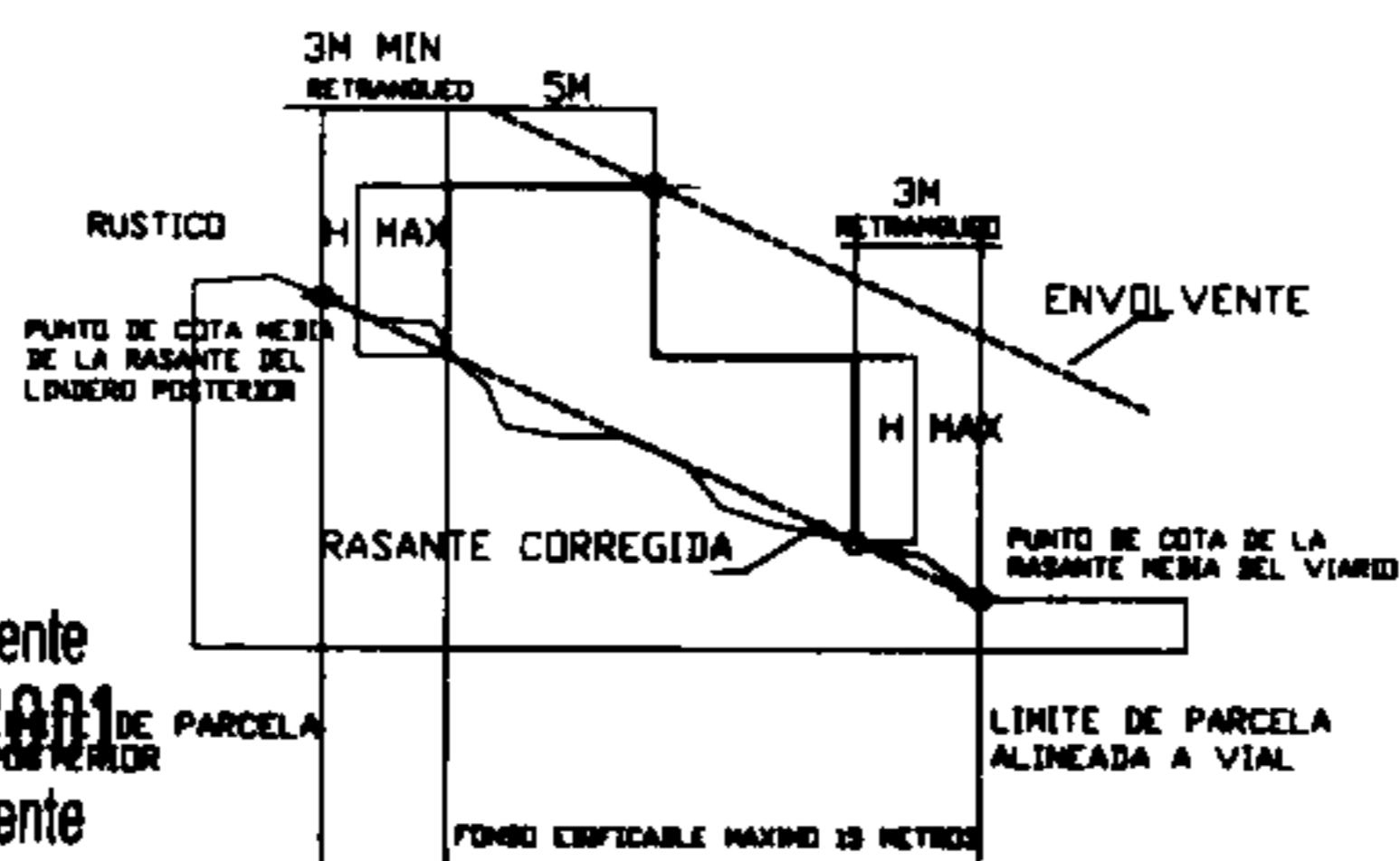
En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C. **U 7 AGO**
El Presidente de la Comisión



GRAFICO 3

EDIFICACION RENTRANQUEADA RESPECTO AL VIAL



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **U 7 AGO.**
El Secretario de la Comisión



Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina Técnica Municipal.

3.3.1.4.7.5. Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos pero no podrá instalarse en ellos ninguna pieza habitable; también deberán cumplir con la altura máxima establecida y en los casos de edificaciones en ladera deberán cumplir

además con lo determinado en el apartado anterior.

3.3.1.4.8. *Condiciones estéticas.*

Salientes y vuelos:

No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial de la vía. En tal caso habrá de recuperarse la alineación de la calle en la cubierta.

Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán con los siguientes criterios:

- a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de ocres, blancos y claros en general).
- b) Los aplacados, en su caso, habrán de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado de color bronce y lacado en blanco y verde, y carpintería

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

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

U 7 AGO.



[Handwritten signature]

53

metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.

d) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **U 7 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

U 7 AGO



e) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales.

En todo caso, los cierres de obra no podrán tener una altura superior a un metro con cincuenta (1,50) centímetros en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.

f) Salvo cuando esta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, tendederos, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción. Al menos el cincuenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja curva.

54

3. Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de dos metros y medio (2,5).

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

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

U 7 AGO



3.3.1.4.9. Condiciones generales de protección de las construcciones singulares en los Asentamientos Rurales.

1) Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2) A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

3.3.1.4.10. Condiciones de Gestión (art.97 b - TR).

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición

del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

3) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

3.3.1.5. SUELO RESIDUAL

3.3.1.5.1. Definición.

Es el Suelo Rústico no incluido en ninguna de las categorías anteriores.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **07 MAYO 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión.



[Handwritten signature]