

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



ORDENANZAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

ORDENANZA A

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



EDIFICACION EN MANZANA TRADICIONAL

DEFINICION

Corresponde a la manera tradicional de edificación que se caracteriza por la alineación al viario existente y la ocupación de la parcela en profundidad, con tipología de edificación entre medianeras dando lugar a manzanas irregulares que son el resultado de vías más o menos paralelas que se conectan con otras transversales. Tanto las manzanas como las parcelas presentan muy diversas formas y dimensiones. La edificación tiende a la máxima ocupación posible de la parcela.

Dependiendo de las zonas, tal como se recoge en la documentación gráfica se proponen dos tipos: A1 y A2 que se diferencian fundamentalmente en la altura de la edificación.

OBJETIVOS

El objeto de esta ordenanza es por un lado conseguir una mayor racionalización del proceso atendiendo fundamentalmente a la mejora de las condiciones higiénicas limitando la profundidad edificable (lo que en algunos casos permite además la aparición de espacios libres interiores de manzana) y el coeficiente de ocupación de parcela.

Por otro lado se persigue el conseguir la continuidad del paisaje urbano mediante la alineación de las fachadas y la homogeneidad de las alturas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 120 m².

En la parte antigua del casco, entre dos parcelas edificadas, excepcionalmente, 90 m².

- Alineación: La señalada en planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 5 m.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

Las Escalas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



- Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.
- Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal. Excepcionalmente se admite separarse de un lindero lateral con las siguientes condiciones:
 - Separación mínima: 3 m. en todas las plantas.
 - Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: Planta baja: 20 m.
Plantas Altas: 14 m.
- Coeficiente de ocupación: Sobre rasante: 90 %
Bajo rasante: 100 %
- Ocupación bajo rasante: 1 planta. Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: $A_1 = 2,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 $A_2 = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Superficie edificada total: No se establece.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas:
 $A_1 = 3$ plantas
 $A_2 = 2$ plantas.
- Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.
Planta de pisos: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.
- Altura de cornisa:
 $A_1 = 10,50$ m.
 $A_2 = 7,30$ m.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Las viviendas han de ser exteriores.
- Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas.

CONDICIONES ESTETICAS

- No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Se admiten las terrazas entrantes de profundidad máxima 2,5 m.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda colectiva
- Gasolineras

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005



- Alojamientos hoteleros
- Industria, sólo en planta baja y semisótano, cuya actividad sea compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Talleres y artesanía, con acceso independiente
- Bajos comerciales
- Bajos de oficinas
- Edificios de oficinas
- Educativo
- Sanitario, sin alojamiento de enfermos
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente
- Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente
- Cultural
- Asociativo
- Religioso
- Espectáculos, sólo en planta baja
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano
- Centros integrados
- Protección ciudadana
- Servicios urbanos
- Verde de protección
- Jardín
- Parque urbano
- Parque ferial
- Garaje y aparcamiento.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

27-07



ORDENANZA B

EDIFICACION EN BLOQUE LINEAL

DEFINICION

Se caracteriza por la singularidad del proceso de construcción del elemento edificatorio, así como por la posibilidad de seriación y su independencia respecto al trazado viario. Aparece como una tipología extraña a la edificación tradicional y es característico de áreas más "urbanas".

OBJETIVOS

Se pretende conseguir una mayor adecuación al entorno urbano en que se inserta, desarrollando su capacidad de definición espacial de las calles, plazas y espacios libres.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 200 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 14 m. a vial principal.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincidirá con la alineación exterior.
- Retranqueos: Nulos.
- Separación a linderos: Laterales y posterior en contacto con otros bloques: 2 m. mínimo.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros y definida por las alineaciones representadas en los planos.

Excepcionalmente cuando la planta baja presente una ocupación distinta de las plantas superiores la delimitación de dicha planta baja se señalará con trazo discontinuo en los planos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 12 m.

Excepcionalmente en planta baja puede superar esta dimensión hasta la alineación posterior definida en los planos.

- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante: Máximo 2 plantas que pueden ocupar la totalidad de la parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Coeficiente de Edificabilidad: $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Superficie edificada total: La que se deduce de los demás parámetros.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 3 plantas
- Altura de pisos:
 - Planta baja: máximo 3,80 m.
mínimo 3,20 m.
 - Planta de pisos: máximo 3,20 m.
mínimo: 2,90 m.
- Altura de cornisa: 10,20 m. máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

- No se admiten patios de ventilación para habitaciones vivideras.
- Se prohíben los patios ingleses.

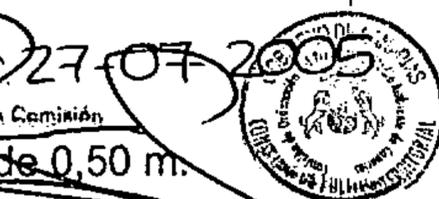
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

CONDICIONES ESTETICAS

expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



- Salientes: Sólo se admiten aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- Vuelos: Sólo se admiten balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Entrantes: Sólo se admiten hasta una profundidad máxima de 2,5 m.
- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda colectiva
- Alojamientos hoteleros.
- Talleres y artesanía, solo en planta baja y con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas
- Asistencial, sólo en planta baja
- Salas de reunión, sólo en planta baja
- Jardín
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Gasolineras.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



ORDENANZA C

EDIFICACION EN MANZANA CON PATIO

DEFINICION

Se refiere a manzanas con edificación perimetral y espacio libre interior resultado de una planificación precisa que tiene por objeto la integración de funciones de espacios urbanos complejos.

OBJETIVOS

Pretende esta ordenanza conseguir las características enunciadas en la definición (integración de funciones y espacios urbanos complejos) introduciéndolas allí donde fuere posible.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 160 m².
- Alineación: La que figuran en los planos. Existe alineación interior paralela a la exterior y a 14 m. de distancia perpendicular.
- Rasantes: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 10 m.
- Profundidad mínima: 16 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincide con la alineación exterior.
- Retranqueos: Nulos.
- Separación a linderos: Nulos.
- Ocupación: La parte de parcela que queda entre la alineación exterior y la interior.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 14.m.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante: / 2 plantas que pueden ocupar la totalidad de la parcela.



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 3,50 m²./m². (referida a la Ocupación).
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 3 plantas.
- Altura de pisos: Planta baja: máximo 3,80 m.
mínimo 3,20 m.
Planta de pisos: máximo 3,20 m.
mínimo: 2,90 m.
- Altura de cornisa: 10,20 m. máxima.

Los viales de referencia para determinar la altura de las edificaciones serán los exteriores que conforman la manzana, quedando excluido a estos efectos el patio interior, sea éste público o privado.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Sólo se admiten viviendas exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- Salientes: Sólo se admiten aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- Vuelos: Sólo se admiten balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- Entrantes: Se admiten con una profundidad máxima de 2,5 m.
- Se prohíben los patios ingleses.



- La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.
- La cubierta será inclinada con acabado de tejas en su totalidad.
- La distancia máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y el alero de faldón de la cubierta inclinada, será de un metro y diez centímetros como máximo

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

CONDICIONES DE USO

Las mismas que la ordenanza A.

OTRAS CONDICIONES

Los patios de manzana han de estar comunicados con el espacio viario exterior al menos en la planta baja con una anchura no inferior a 10 m.

No se admiten construcciones cubiertas en el interior del patio de manzana.

La rasante del espacio libre interior será de cota no superior a la que corresponda en el espacio exterior de calle.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



ORDENANZA D

EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA

DEFINICION

Corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar con jardín interior a parcela que la aísla del espacio público y de las edificaciones colindantes, en la aplicación final del modelo teórico de ciudad jardín en forma de chalets, bungalows, etc..

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio urbano intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 250 m².
- Alineación: La que figuran en los planos que coincide con la alineación de cerramiento.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 12 m.
- Profundidad mínima: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 4 m. a la alineación exterior de cerramiento.
D1: No existe retranqueo frontal.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m.
Posterior: 3 m.
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: No se establece.
- Coeficiente de ocupación: 35% máximo.
- Ocupación bajo rasante: 1 planta con la misma forma y dimensión que la planta baja.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 0,7 m²/m².
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 2 plantas, medidas en cualquier punto del terreno natural o modificado.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo: 2,90 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máxima 3,20 m.
mínima 2,90 m.
- Altura de cornisa: 6,70 m.
- Altura total: 7,80 m. sobre la rasante oficial.

En cubiertas inclinadas, esta altura se considera desde la rasante oficial hasta la cumbrera.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas vivideras han de ser exteriores o a un patio cerrado si la edificación se proyecta en torno a él; en este caso sus dimensiones no serán inferiores a 3/4 de la altura y a 4 metros.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m). Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas. No se admiten vuelos fuera de los límites definidos por los retranqueos pero sí dentro de ellos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajunte a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje cuya altura máxima será de 3,20 m.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura
- Condiciones de agregación: Sólo se permitirán viviendas pareadas cuando se trate de proyectos conjuntos con edificación simultánea.

ORDENANZA E

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C. 24-07-2005

El Secretario de la Comisión



DEFINICION

Corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar con jardín interior de parcela, pero que puede encontrarse adosada a otras edificaciones formando una hilera capaz de definir un frente edificado.

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio urbano intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento y que proporciona una densidad mayor que la de la vivienda unifamiliar aislada.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 250 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 5 m.
- Profundidad: La relación entre el fondo de la parcela y su frente no era superior a la proporción cinco a uno (5:1).

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 5 mts. a la alineación exterior de cerramiento.
- Separación a linderos: Posterior: mínimo 5 m.
Laterales: nulos
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 12 m.
- Coeficiente de ocupación: 40% máximo.
- Ocupación bajo rasante: 1 planta con la misma forma y dimensión que la planta baja.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

24-07-2005

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 0,8 m²./m².
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo: 2,90 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máxima 3,20 m.
mínima 2,90 m.
- Altura de cornisa: 6,70 m. máxima.
- Altura total: 7,80 m. medidos a cumbre en cubiertas inclinadas sobre la rasante oficial.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todas las piezas vivideras han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m).

Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas.

- No se admiten vuelos fuera de los límites definidos por los retranqueos pero sí dentro de ellos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajunte a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.

Usos prohibidos: Todos los demás.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **27-07-2005**
El Secretario de la Comisión



ORDENANZA F

EDIFICACIÓN EN SUELO AFECTADO POR PERI O PEPRI

DEFINICION

Hasta la redacción de los Planes Especiales previstos, las presentes Normas proponen que la edificación posible a realizarse en el interior de los mismos se rija por las Ordenanzas transitorias que se recogen en este apartado. Estas ordenanzas son: Ordenanza A, (A1 o A2, según se señale en planos con las condiciones específicas de la misma), Ordenanza D, Ordenanza F de Transición (que se detalla a continuación) y la Ordenanza de Protección (que se superpone a la F de Transición para la conservación integral de la primera crujía).

OBJETIVOS

La presente Ordenanza cumple el objetivo de ordenar la edificación hasta la redacción del oportuno PERI o PEPRI que establecerá las condiciones definitivas en su ámbito de aplicación sustituyendo a ésta.

Ordenanza F de Transición.-

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 90 m².
- Alineación: La señalada en planos.
- Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- Frente mínimo: 5 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.

- Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal.
Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.
- Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: Planta baja: 14 m.
Planta alta: 14 m.
- Coeficiente de ocupación:
Sobre rasante: 90 %
Bajo rasante: 100 %
- Ocupación bajo rasante: 1 planta.
Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **27-07-2005**
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 1,9 m²/m²
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 2 plantas.
- Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.
Planta alta: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.

La altura de las plantas debe armonizarse con las colindantes, pudiendo alterarse las dimensiones fijadas por esta razón.

- Altura de cornisa: 7,30 m.

La altura de cornisa debe armonizarse con las colindantes, pudiendo alterarse la dimensión fijada por esta razón.

CONDICIONES HIGIENICAS

- Las viviendas han de ser exteriores
- Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

27-07-2005



CONDICIONES ESTETICAS

- No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,30 m. Deben ser similares a los existentes
- No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0.50 m en armonía con el entorno urbano
- No se admiten las terrazas entrantes.
- La fachada deberá armonizar con el entorno urbano adecuando las composición y los materiales al mismo.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1,60 m). Respetando estos parámetros de alturas, se admite la construcción de buhardillas.

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Alojamientos hoteleros.
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente
- Talleres y artesanía, con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas.
- Edificios de oficinas.
- Educativo.

- Sanitario, sin alojamiento de enfermos.
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente.
- Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente
- Cultural.
- Asociativo.
- Religioso.
- Espectáculos, sólo en planta baja.
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano.
- Centros integrados.
- Protección ciudadana.
- Servicios urbanos.
- Verde de protección.
- Jardín.
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Garaje y aparcamiento.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

Ordenanza de Protección.

Cuando la Ordenanza F aparezca complementada con la Ordenanza de Protección, la edificación que aparezca afectada por la misma, viene obligada a la conservación integral de la primera crujía, admitiéndose solamente en ella trabajos de restauración y conservación.

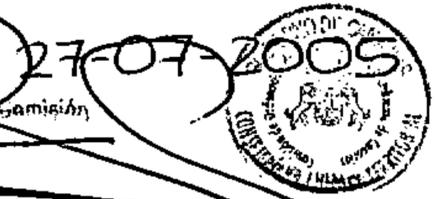
ORDENANZA I

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL PAREADA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



DEFINICION

Corresponde a la edificación con destino de uso industrial en naves pareadas con un retranqueo frontal y lateral que define un frente edificado de volúmenes aislados que configuran dos contenedores para la actividad industrial en cada uno de ellos.

OBJETIVOS

Se trata de integrar este tipo de edificaciones en el espacio destinado a este uso intentando compatibilizar su carácter suburbano con la calidad del espacio público y el equipamiento.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 600 m².
- Alineación: La que figuran en los planos.
- Rasantes: La que se desprende de los planos.
- Frente mínimo: 12 m.
- Profundidad: La relación entre el fondo de la parcela y su frente no era superior a la proporción cuatro a uno (4:1) hasta un máximo de 60 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo.
- Retranqueos: 5 mts. a la alineación exterior de cerramiento.
- Separación a linderos: Posterior: mínimo 5 m.
Laterales: 5 m. al lindero libre
- Ocupación: La definida por los demás parámetros.

- Cota de referencia de planta baja: No podrá situarse por encima de 0,80 m. de la rasante de la acera ni por encima de 1,50 m. sobre cualquier punto del terreno puesto que contabilizaría como una planta más.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable máximo:
- Ocupación bajo rasante:

50 m.

1 planta con la misma forma y dimensión que la planta sobre rasante.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

27-07-2005



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: 0,6 m²./m².
- Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- Altura máxima:
8 m. a la cumbre, medidos desde cualquier punto del terreno. En el interior del contenedor edificado se podrá distribuir el espacio de acuerdo a las necesidades de la actividad que se desarrolle. En ningún caso será mayor de dos plantas.

CONDICIONES HIGIENICAS

Si en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial por las Normas, la edificación debe contar con patios de luces. La dimensión de los mismos no podrá ser inferior a 1/2 H. o 4,00 m, donde H es la altura total de la edificación.

CONDICIONES ESTETICAS

Las zonas de retranqueo serán ajardinadas con una fila de arbolado a borde de parcela, con una separación máxima de 5 m entre alcorques y de 2,5 m entre alcorque y lindero. La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja.

Expediente.
Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



OTRAS CONDICIONES

1. Los espacios libres resultantes de los retranqueos o separaciones a linderos podrán destinarse a aparcamientos o espacios de carga y descarga.
2. En todo el perímetro de la parcela se dispondrá de una hilera de arbolado con plantación cada 5 m. (con especies arbóreas de tronco mayor de 2 m y calibre mayor de 10 cm.)
3. Las operaciones de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela no pudiéndose utilizar para ello las vías públicas.
4. En el interior de la parcela deberá preverse aparcamientos a razón de uno por cada 250 m² construidos, estando exentas las naves de menos de 300 m².
5. Instalaciones de corte en fachada: A fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, toda edificación deberá venir provista de mecanismos de corte de corriente accesible en fachada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **27-07-**
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE USO

USOS CARACTERISTICOS
Industrial.
Almacenamiento.
Talleres y artesanía.
Edificio de oficina.
Edificio comercial
Educativo, solamente Formación Profesional y centros específicos.
Infraestructuras eléctricas.
Infraestructuras de abastecimiento de agua.
Saneamiento y Depuración.
Plantas de tratamiento y reciclaje de residuos.
Protección ciudadana, cuando el interés de la colectividad así lo exija.
Servicios urbanos.
Verde de protección.
Jardín.
Restaurantes y servicios
Garajes.

1. Usos Compatibles: Se admite el uso de restaurante en el interior de parcela cuyo uso característico sea industrial en un porcentaje máximo de un 10% de dicho uso característico, en el mismo contenedor edificado.
2. Usos prohibidos: Son usos prohibidos para estas zonas todos los demás usos pormenorizados definidos en las Normas.

Texto Refundido de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

Expediente.
Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

En los Suelos Urbanizables podrán autorizarse, con carácter provisional en tanto se desarrollan los preceptivos Planes Parciales, exclusivamente los usos y obras recogidos en el artículo 61 del TRLOTENC.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
Expediente.
Las Palmas de G.C. **27-07-2005**
El Secretario de la Comisión



ORDENANZAS SUELO RÚSTICO

TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SAN MATEO

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

ORDENANZA R1

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



EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN VIA DE PENETRACION

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía de penetración. Estas vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

En determinados asentamientos situados dentro de los ENP la ordenanza de aplicación se ha denominado R1* con las condiciones que se especifican a continuación.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías de conexión entre las carreteras generales y el interior del territorio, normalmente se trata de vías pavimentadas, con un ancho medio de 5 a 6 metros, las cuales son el objeto central de la ocupación residencial del suelo rústico, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima: 300 m².

Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.



- **Alineación:** La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 6,50 metros medidos desde el eje de la vía. Excepcionalmente en alineaciones consolidadas por cuatro o más edificaciones existentes se mantendrá dicha alineación para las parcelas comprendidas entre ellas.

En las carreteras locales GC-400, GC-600 y GC-151 la alineación se sitúa a 5 m. desde la línea blanca exterior de la calzada (en planos se grafía con la ordenanza R-1e).

- **Rasantes:** Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporcione un valor de cota inferior.
- **Frente mínimo:** 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- **Línea de edificación:** La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 6,50 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje. En la R-1e, se sitúa a 5 m del borde exterior de la calzada (línea blanca).
- **Retranqueos:** Nulos respecto de dicha alineación. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.
- **Separación a linderos:** Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.
- **Ocupación:** 120 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- **Fondo edificable:** 15 m. máximo.
- **Coeficiente de ocupación:** Se establece una superficie absoluta.

- Ocupación bajo rasante:

No se admite la edificación de planta sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medido a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como una planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad:
- Superficie edificada total:

No se establece.
Máximo 240 m².
R1* : Máximo 120 m².

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

Expediente:

Las Palmas de G.C. 07-07-2005

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
R1*: 1 planta máximo, medida en cualquier punto del terreno.

- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.

- Altura de cornisa: 6,50 m.
R1*: 3,50 m.

- Altura total:

7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

R1*: 4,50 m. máximo medido en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento: 5,50 m. en las condiciones anteriormente citadas).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente:
Las Palmas de G.C. **27-07-2005**
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

- La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.
- No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.
- No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

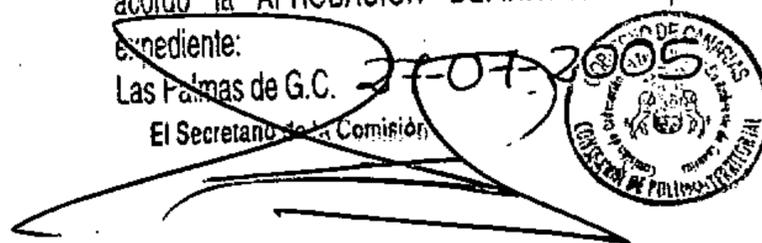
CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural

- Restaurantes
- Turístico vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.



OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado al fondo del lindero lateral de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². y altura máxima 2,50 m.. Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.
- Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

ORDENANZA R2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN VIA SECUNDARIA O SENDERO

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una vía secundaria o sendero. Estas vías vienen reflejadas en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías, que presentan en la actualidad un carácter rústico, de pequeña dimensión en su sección transversal, y que vienen a ser las terminales del sistema de ocupación del territorio, para diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima:

350 m². Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.

- Alineación:

La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 4,00 metros medidos, perpendicularmente desde el eje de la vía.

expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



- Rasantes:

Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporciones un valor de cota inferior.

- Frente mínimo: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación:

La definida por el retranqueo a la vía a la que de frente la parcela. Se sitúa a 4,00 m. del eje de la vía, paralela a dicho eje.

- Retranqueos:

Nulos. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.

- Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.

Posterior: 5 m. mínimo.

Frontal: Nulo.

- Ocupación: 140 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 15 m. máximo.

- Coeficiente de ocupación: No se establece.

- Ocupación bajo rasante:

No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medidos a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como 1 planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: No se establece.
- Superficie edificada total: Máximo 140 m².

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

Expediente:
Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE FORMA

- Altura en plantas: 1 planta máximo medida en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.
- Altura de cornisa: 3,50 m.
- Altura total: 4,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno
(en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 5,50 m.).

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural.
- Restaurantes.
- Turístico, vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.

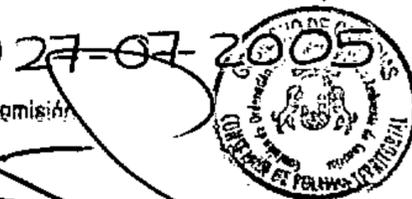
OTRAS CONDICIONES

- Aparcamiento: Se admite adosado a lindero de fondo de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². La cubierta del garaje ha de ser inclinada en su totalidad y con una altura total inferior al de la vivienda.
- Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



Texto Refundido de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo, Ambiente
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005



- Condiciones de agregación: No se admiten más de ~~dos viviendas adosadas~~ en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente:

Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión



ORDENANZA R3

EDIFICACION EN ASENTAMIENTO RURAL EN CARRETERA GENERAL

DEFINICION

Se trata de la edificación permitida dentro de los asentamientos rurales, tal como estos han sido definidos en la Memoria General apoyada en una carretera comarcal o local, señalada como tal en la documentación gráfica y en la planimetría correspondiente, se acompaña gráfico de definición de las características básicas de esta ordenanza concreta.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular y ordenar la edificación racionalizando el proceso de ocupación del suelo manteniendo las características específicas de este tipo de vías que conforman la estructura básica de accesibilidad del territorio del municipio, y diferenciarlos en relación con las áreas típicamente urbanas.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- Parcela mínima:

250 m². Excepcionalmente, en las parcelas con superficie inferior a la mínima que se encuentren entre dos edificaciones próximas con medianeras vistas, no será de aplicación la parcela mínima, pudiendo la nueva edificación adosarse a ambas medianeras.

- Alineación

La alineación de la edificación deberá coincidir con el retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la vía de 12.00 metros medidos perpendicularmente desde la línea blanca del margen de la vía (o borde exterior de la calzada).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005

El Secretario de la Comisión



- Rasantes: Se establecen dos rasantes: la rasante de la vía de acceso y la rasante del terreno natural. Se aplicará la que proporciones un valor de cota inferior.
- Frente mínimo: 12 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- Línea de edificación: La definida por el retranqueo a la vía constituida por una línea paralela al eje de la vía distante 12 m. de la línea blanca del borde exterior de la calzada.
- Retranqueos: Nulos. En casos justificados puede admitirse retranqueo hasta 3 m.
- Separación a linderos: Laterales: 3 m. mínimo.
Posterior: 5 m. mínimo.
Frontal: Nulo.
- Ocupación: 120 m². máximo.

CONDICIONES DE OCUPACION

- Fondo edificable: 15 m. máximo.
- Coeficiente de ocupación: No se establece.
- Ocupación bajo rasante:
No se admite la edificación de plantas sótano totalmente bajo la rasante del terreno, aunque sí semisótanos en terreno inclinado que cuando en algún punto superen 1,50 m. medido a la parte superior del forjado sobre la rasante natural, computarán como una planta sobre rasante.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Edificabilidad: No se establece.
- Superficie edificada total: Máximo 240 m².

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07

El Secretario de la Comisión



CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de pisos: máximo 3,10 m.
- Altura de cornisa: 6,50 m.
- Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno. En caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.

CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con materiales tipo teja en su totalidad.

No se admiten muros medianeros en la edificación de nueva planta. En la existente han de estar debidamente recibidos y pintados.

No se admiten vuelos, pero sí entrantes de 2,5 m. máximo.

CONDICIONES DE AGREGACION

Se admite la construcción simultánea de 2 parcelas colindantes adosándose la edificación al lindero común, siendo el retranqueo lateral el otro lindero de 6 m.

Para admitir la segregación de parcelas, es imprescindible que las parcelas segregadas resultantes superen la parcela mínima.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda familiar entre medianeras, siempre que cumpla las condiciones de agrupación.
- Vivienda colectiva.
- Talleres y artesanía, sólo en planta baja con entrada independiente y adscritos a la vivienda.
- Bajos comerciales con entrada independiente y siempre que cumplan las condiciones tipológicas de esta ordenanza.
- Educativo en todos los niveles de preescolar, guardería y E.G.B.
- Sanitario siempre que se ajuste a esta ordenanza.
- Cultural, Religioso y Asociativo.
- Salas de reunión en plantas bajas en edificios residenciales que se ajusten a la presente ordenanza.
- Parques, Jardines, Verde de protección y Area Natural
- Restaurantes.
- Turístico, vinculado al turismo rural

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

- o Aparcamiento: Se admite adosado a lindero de fondo de parcela un cuerpo de edificación de 1 planta para uso de garaje, con una superficie máxima de 20 m². Cuando la planta baja esté destinada a otro uso, la cubierta del garaje debe ser inclinada en su totalidad.
- o Vallado de parcela: El vallado de parcela no superará los 2,50 metros siendo obligatoriamente diáfano a partir de 1 metro de altura.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

expediente:

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente:

Texto Refundido de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo

El Secretario de la Comisión



- Condiciones de agregación: No se admiten más de dos viviendas adosadas en una misma parcela ni la existencia de medianeras que permitan futuras agregaciones.
- Adecuación al medio: Todas las actuaciones que se realicen en aplicación de la presente ordenanza deberán llevar consigo un estudio justificativo de la adecuación de la misma al medio en que se inserta, fundamentalmente mediante perfiles de adaptación a la topografía y fotografías reflejando el proyecto edificado.

ORDENANZA PA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de C.C. **27-07-05**
El Secretario de la Comisión



EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION AGRARIA

DEFINICION

La edificación en suelo rústico de protección agraria es aquella que aparece vinculada a la explotación del suelo para la agricultura o la ganadería, no admitiéndose usos incompatibles con los mismos.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es regular la edificación que aparece en este tipo de suelo, intentando preservarlo de la presión edificatoria y garantizando su destino de uso fundamentalmente agrícola.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: 10.000 m². de suelo clasificado de Protección Agrícola. Se admite que ésta sea inferior coincidiendo con la parcela catastral existente con anterioridad.
- * Alineación: No se establece alineación, sino retranqueo de la edificación respecto a la calle de acceso a la parcela agrícola: 6,50 m. del eje.
- * Rasantes: La del terreno natural.
- * Frente mínimo: 10 m. a vía de acceso.
En la parcela se podrá inscribir un círculo de 50 m. de diámetro

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Línea de edificación: La definida por los retranqueos.
- * Retranqueos: Respecto a eje de calle de acceso: 6,50 m. mínimo 14,75 máximo (si la calle de acceso coincide con carretera general retranqueo mínimo: 12 metros desde el borde de la misma).

- * Separación a linderos: Laterales: Mínimo 10 m.
Posterior: Mínimo 25 m.
La separación a la línea de la delimitación de suelos de P.P. o P.N. no será inferior a 25 m.
- * Superficie ocupable: Para uso ganadero: 20% de la superficie de parcela.
Para actividades vinculadas a la agricultura: 50 m²/Ha.

CONDICIONES DE OCUPACION

- * Fondo edificable: 12 m.
* Coefficiente de ocupación: Libre.
* Ocupación bajo rasante: 50% de la superficie ocupada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: No se establece.
* Superficie edificada total: Máximo 150 m². para usos vinculados a la agricultura.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en plantas: 1 planta.
* Altura de piso: Planta baja: 3,50 m². máximo.
* Altura total: 4,20 m. máximo.

CONDICIONES HIGIENICAS

Las actividades ganaderas han de estar separadas al menos 200 m. de las residenciales.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y con teja en la totalidad de su superficie.
La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

CONDICIONES DE AGREGACION Y SEGREGACION

expediente:
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



No se admite la construcción de más de una edificación para cada uso accesorio a la actividad agraria en cada finca existente, ni las parcelaciones en suelo rústico.

No se admiten segregaciones de parcelas inferiores a la parcela mínima.

Debe acreditarse para agregaciones y segregaciones el registro de las parcelas.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Agrícola.
- Residencia y cuidado de animales.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística
- Turístico vinculado al turismo rural y, en todo caso en edificación existente mediante la rehabilitación que sea necesaria.

Usos prohibidos: Todos los demás.

OTRAS CONDICIONES

Los elementos característicos del uso agrícola, como vallados, estanques, almacenes, cuartos de aperos, caminos, etc, atenderán a lo dispuesto en las condiciones generales del uso agrícola recogidas en las normas urbanísticas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

ORDENANZA PP

Expediente:
Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION PAISAJISTICA

DEFINICION

La edificación en el suelo de protección paisajística es aquella ligada a los usos forestales, recreo y ocio o defensa de la Naturaleza que garanticen las condiciones de interés paisajístico o ecológico de este tipo de suelo.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es preservar de la edificación este tipo de suelo admitiendo aquellas instalaciones que sirvan para potenciar o proteger sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

La edificación admisible en este tipo de suelo es exclusivamente la existente, permitiéndose la rehabilitación y ampliación de la misma en las condiciones que establece la presente ordenanza.

CONDICIONES DE LA REHABILITACIÓN

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Superficie edificada total: Se admite una ampliación de la edificación hasta un máximo del 25% de la superficie construida existente.
Esta ampliación sólo se podrá autorizar una vez para cada edificación

CONDICIONES DE FORMA

- Altura en planta: 2 plantas máximo medidas en cualquier punto del terreno.
- Altura de piso: Planta baja: mínimo 3,10 m.
máximo 3,50 m.
Planta de piso: máximo 3,10 m.

- Altura de cornisa: 6,50 m.
- Altura total: 7,50 m. máximo medidos en cualquier punto del terreno (en caso de escalonamiento de la edificación la altura desde el punto más bajo sobre la rasante del terreno al más alto de la edificación no será superior a 8,50 m.).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y acabada con teja en la totalidad de su superficie.
La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Infraestructuras y servicios públicos.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística.
- Agrícola extensivo. No se permiten nuevas edificaciones, ni siquiera vinculadas a explotación agrícola.
- Turístico, vinculado al turismo rural y, en todo caso, en edificación existente mediante la rehabilitación que sea necesaria.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Las Palmas de G.C. 27-07-2005
El Secretario de la Comisión


OTRAS CONDICIONES

Se admite la rehabilitación de la edificación existente siempre que dicha rehabilitación tienda a una mayor integración de la edificación en el medio en que se inserta. El destino de uso de la misma debe cumplir las condiciones de uso establecidas para el tipo de suelo.

- Estanques: Se admite la posibilidad de construcción de estanque siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Deben ser preferiblemente enterrados
 - No debe sobresalir, en cualquier caso, una altura superior a los 2 m. del terreno circundante.
 - Deben estar revestidos con piedra a cara vista.
 - Deben restaurarse los impactos que cause su construcción.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

ORDENANZA PN

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



EDIFICACION EN SUELO DE PROTECCION NATURAL

DEFINICION

La edificación en el suelo de protección natural es aquella ligada a los usos forestales, recreo y ocio o defensa de la Naturaleza que garanticen las condiciones de interés natural o ecológico de este tipo de suelo.

OBJETIVOS

El objeto de la presente ordenanza es preservar de la edificación este tipo de suelo admitiendo aquellas instalaciones que sirvan para potenciar o proteger sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: No se establece.
- * Alineación: No se establece.
- * Rasantes: La del terreno natural.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Separación a linderos: 50 m. a todos los linderos de la parcela, excepto a vía de acceso.
- * Superficie ocupable: 140 m². max.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: No se establece.
- * Superficie edificada total: 140 m². Máximo.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en planta: 1
- * Altura de piso: Planta baja: 3,50 m. Máximo.
- * Altura total: 4,20 m. máximo.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **11-05-05** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente:

Las Palmas de G.C. **27-07-2005**
El Secretario de la Comisión



CONDICIONES HIGIENICAS

Todos los espacios vivideros han de ser exteriores.

CONDICIONES ESTETICAS

La cubierta ha de ser inclinada y acabada con teja en la totalidad de su superficie.
La edificación ha de ser totalmente aislada, sin muros medianeros vistos.

CONDICIONES DE USO

Usos permitidos:

- Infraestructuras y servicios públicos.
- Equipamiento público.
- Restauración paisajística
- Agrícola, siempre que sea un uso ya existente. No se permitirán nuevas edificaciones ni roturación de nuevas tierras.

Usos prohibidos: Todos los demás.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión



ORDENANZA PT

SUELO DE PROTECCION TERRITORIAL

El Artículo 55.d) del TRLOTENC define esta categoría de suelo en los siguientes términos: "d) Suelo rústico de protección territorial, 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."

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (SRPT).

A) USOS PERMITIDOS EN SRPT.

Aquellas actividades incluidas en la preservación del medio natural.

La repoblación vegetal con especies arbóreas y arbustivas propias del área.

Los cultivos y otros usos agropecuarios de limitado tamaño y densidad.

Las actividades y edificaciones de carácter didáctico-científicas vinculadas a la promoción e investigación de los valores medioambientales.

Las infraestructuras viarias, pistas y caminos, o redes eléctricas y telefónicas existentes que se adecuen paisajísticamente al entorno, procurándose en las últimas su enterramiento.

B) USOS PROHIBIDOS EN SRPT.

Todo tipo de vertidos

Cualquier tipo de agresión a formaciones, reductos o ejemplares aislados de vegetación natural de porte arbustivo o arbóreo.

La reocupación de tierras de labor que habiendo sido abandonadas, hayan sido recolonizadas por la vegetación de porte arbustivo y/o arbóreo.

Las nuevas construcciones y edificaciones así como la ampliación de las legalmente existentes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 11-05-05 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente

La instalación de invernaderos.

El resto de los usos no incluidos como permitidos o permisibles, a excepción de los permitidos complementariamente por las ordenanzas del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Expediente:

Las Palmas de G.C. 27-07-2005



C) USOS AUTORIZABLES EN SRPT.

Las infraestructuras públicas, en cuyo caso precisarán de un análisis de las alternativas posibles, entre las que se contemplarán con una estricta prioridad aquéllas en las que su trazado o ubicación no afectan a áreas protegidas o de gran valor ecológico, así como un riguroso Estudio de Impacto Ambiental, realizado por técnicos competentes en materia medioambiental, quienes deberán figurar en la autoría, y en el que se hará especial hincapié en el exhaustivo inventario de las características del relieve y de los ecosistemas y en la incidencia sobre el paisaje. Los tendidos eléctricos o telefónicos (aéreos o subterráneos) que tuvieran que realizarse en estas áreas, no se trazarán en línea recta, sino buscando los trazos de menor sustitución de los tendidos preexistentes.

La readecuación paisajística y modificación arquitectónica de las edificaciones existentes, para su adaptación a las condiciones específicas de éstas en suelo rústico.

El pastoreo siempre que no exista proyecto alguno de regeneración vegetal o faunística u otros afines, promovidos por algún organismo público, incompatible con dicha actividad, para lo cual se interrumpirá ésta hasta que finalice dicha situación de incompatibilidad, así como siempre que no se violenten los derechos de los propietarios de los terrenos por los que discurra la actividad, salvo autorización de éstos.

D) CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Sólo será posible construcciones e instalaciones de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.