

N O R M A S U R B A N I S T I C A S

T O M O I I (Títulos XII a XVI)

I N D I C E.-

	pag.
TITULO XII. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.	
Capítulo I. Zona de Ordenanza 1. Mantenimiento de la Edificación	276
Capítulo II. Zona de Ordenanza 2. Edificación en manzana cerrada	282
Capítulo III. Zona de Ordenanza 3.1. Edificación en Baja Densidad Ciudad Jardín	293
Capítulo IV. Zona de Ordenanza 3.2. Edificación en Baja Densidad Colonia de Vivienda Unifamiliar en Hilera	298
Capítulo V. Zona de Ordenanza 3.3 Edificación en Baja Densidad en Ladera	302
Capítulo VI. Zona de Ordenanza 4. Edificación en Areas Industriales	307
Capítulo VII. Zona de Ordenanza 5. Vegueta - Triana	313
Capítulo VIII. Zona de Ordenanza 6. Vivienda Unifamiliar Aislada Tafira	317
Capítulo IX. Ordenanza 1. Edificación en Cascos Rurales	318

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Capítulo X. Ordenanza 2. Edificación en Disposición Lineal	324
Capítulo XI. Ordenanza 3. Vivienda Unifamiliares Pareadas	329
Capítulo XII. Ordenanza 4. Viviendas Unifamiliares Aisladas	334
Capítulo XIII. Normativa específica para Edificios de Uso Dotacional	339
TITULO XIII. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	361
TITULO XIV. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	388
TITULO XV. SUELO NO URBANIZABLE	
Capítulo I. Regulación del S.N.U.	392
Capítulo II. S.N.U. de Protección de Costas y Cornisas Litorales	413
Capítulo III. Régimen Específico del S.N.U. Simple	423
TITULO XVI. SISTEMAS GENERALES	433
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS	487

XII. TITULO XII. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

art. 309. La edificación en Suelo Urbano se regulará mediante las presentes Ordenanzas, a cuyos efectos se establece la siguiente división zonal, que aparece señalada en los planos de Normativa en Suelo Urbano (escala 1:5000) y de Regulación de Suelo Urbano (escala 1:2000) con los códigos 1, 2, 3, 4, 5 y 6, correspondientes a las siguientes zonas:

ZONA DE ORDENANZA 1.- Mantenimiento de la Edificación.

ZONA DE ORDENANZA 2.- Edificación en Manzana Cerrada.

ZONA DE ORDENANZA 3.- Edificación en Baja Densidad.

ZONA DE ORDENANZA 4.- Edificación Industrial

ZONA DE ORDENANZA 5.- Vegeta-Triana.

ZONA DE ORDENANZA 6.- Vivienda Unifamiliar Aislada. Tafira.

Las zonas de Suelo Urbano Discontinuo que se desarrollan en los planos de Estudio de Detalle (escala 1:1000) se atenderán a las siguientes ordenanzas:

ORDENANZA 1.- Edificación en cascos rurales.

ORDENANZA 2.- Edificación en disposición lineal

ORDENANZA 3.- Viviendas unifamiliares pareadas.

ORDENANZA 4.- Viviendas unifamiliares aisladas.

Se señala así mismo la normativa que deberá aplicarse a las parcelas de uso dotacional; tanto las representadas en los planos de Regulación del Suelo Urbano (escala 1:2000) como aquellas que puedan habilitarse a tal fin, especificándose, además, por edificios concretos para aquellas parcelas de uso dotacional que aparecen señaladas con dicho uso en los planos de Estudio de Detalle en el Casco (escala 1:1000).

12.1. Capítulo I.

ZONA DE ORDENANZA 1.- Mantenimiento de la edificación.

12.1.1. Sección Primera: Ambito, Características y Objetivos.

art. 310. Se contemplan tres grados:

ZONA 1.1.-

Areas resultantes de una ordenación urbanística unitaria que han agotado su capacidad edificatoria.

Tipología de edificación aislada y uso característico: Residencial.

ZONA 1.2.-

Areas de ciudad que sin ser resultado de un planeamiento urbanístico conjunto, si tienen en común el estar conformadas por edificaciones de alta densidad resultado de aplicar normativas anteriores y que aún entrando en contradicción con la tónica desdensificadora del presente Plan, por estar prácticamente consolidadas y no preverse su posible sustitución no se quieren dejar fuera de ordenación.

Uso característico: Residencial.

ZONA 1.3.-

Hechos edificatorios aislados que por poseer ciertas características en cuanto a volumen edificado, disposición de la edificación, o clase de uso, tienen un valor propio que se quiere conservar.

Se considerarán incluidos dentro de esta regulación zonal además de todas las áreas que aparezcan graficadas con su delimitación y nomenclatura propias como zona de ordenanza (1.3), todos aquellos edificios o áreas que tengan uso DOTACIONAL, tanto privado como público, aún cuando no aparezcan explicitadas en los planos.

Se entiende que bajo esta categoría se encuentran edificios que no necesariamente tendrán un valor arquitectónico estimable, pues de ser así estarían incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Las zonas aparecen definidas en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano (1:5000) y designados con los códigos 1.1, 1.2 y 1.3.

12.1.2. Sección Segunda: Obras admisibles.

art. 311. Se admiten los tipos de obras siguientes:

- 1) Obras en los edificios: todas las contempladas en el artículo 144 de las presentes normas, en los tres ámbitos de zona, 1.1, 1.2 y 1.3.
- 2) Obras de demolición: los ligados a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación, en los ámbitos 1.1, 1.2 y 1.3.
- 3) Obras de nueva edificación:
 - Reconstrucción: se admiten exclusivamente en el ámbito 1.3.
 - Sustitución: se admiten exclusivamente en los ámbitos 1.1 y 1.2
 - De nueva planta: se admite exclusivamente en el ámbito 1.3Todas ellas según vienen definidas en el Capítulo I, Título VI de las presentes Normas.

12.1.3. Sección Tercera: Condiciones particulares para la sustitución.

art. 312. Ambito de aplicación.-

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones lo constituyen las posibles actuaciones futuras de remodelación de polígonos residenciales o sustitución de edificios puntuales. Será de aplicación en los siguientes casos:

- a) Actuación de promoción o gestión pública.
- b) Actuaciones promovidas por agentes privados cuando exista acuerdo entre un mínimo del 60% de las familias afectadas, sujeto a información pública y citación expresa a los restantes propietarios o inquilinos interesados.

art. 313. Niveles de actuación.-

Se establecen tres niveles:

- Nivel 1.-
Remodelación total de polígonos cuando mas del 60% de las edificaciones del polígono sean objeto de sustitución.
- Nivel 2.-

Remodelación parcial de polígonos cuando menos del 40% del área del polígono sea objeto de sustitución.

- Nivel 3.-
Sustitución puntual de edificios cuando la actuación afecte a edificios aislados.

art. 314. Regulación de los niveles de sustitución.-

Las figuras de planeamiento necesarias para la remodelación serán, según niveles, las siguientes:

- Nivel 1.- P.E.R.I.
- Nivel 2.- P.E.R.I. o cualquier otro tipo de Plan Especial. En cualquier caso el área de estudio será la totalidad del polígono.
- Nivel 3.- Deberá ser, al menos, un Estudio de Detalle.

En los niveles 1 y 2 deberá justificarse que los elementos de la red viaria y los sistemas de dotaciones y espacios libres se imbrican coherentemente en la estructura prevista por el Plan General y Planes que lo desarrollen para las zonas colindantes al polígono.

art. 315. Ambito de aplicación.-

La presente normativa será de aplicación para los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) que se redacten en los supuestos contemplados en los artículos 313 y 314 de las presentes Normas.

art. 316. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.-

La edificabilidad bruta del área afectada por la remodelación, no superará la que tuviese dicha área previamente.

art. 317. Altura de la edificación.-

La altura de la nueva edificación no podrá superar la existente previamente y en ningún caso ser superior a las seis (6) plantas.

12.2. Capítulo II.

ZONA DE ORDENANZA 2. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA.

12.2.1. Sección Primera: Ambito, características y objetivos.

art. 318. Ambito.-

Se encuentran regulados por las siguientes condiciones las zonas delimitadas en los planos de Regulación de Suelo Urbano a escala 1:2000 y Normativa en Suelo Urbano a escala 1:5000 y designados por las cifras 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6.

Características:

Edificación entre medianeras con una ocupación casi total del espacio edificable en parcelas, por lo general con poca fachada y mucho fondo, que han producido manzanas con alto grado de colmatación.

Objetivos:

Se pretende mejorar las condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas prohibiendo viviendas interiores y fijando un fondo edificable máximo.

Objetivo complementario será el de liberar suelo en el interior de las

manzanas, en los casos en que sea posible propugnando un tipo de ocupación en manzana cerrada con patio central, y en los que no iniciando un proceso de desdensificación de las manzanas obligando a un retranqueo del fondo de la parcela y dando un fondo edificable máximo.

Los grados de la zona vendrán dados por los distintos niveles de densificación del número de habitantes, cambiando las condiciones de aprovechamiento edificatorio o usos permitidos.

12.2.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 319. Condiciones de la parcelación.-

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) La superficie de parcela será igual o superior a 120 m².
- 2) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a 6 metros.
- 3) La forma de la parcela permitirá

la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.

art. 320. Separación a linderos laterales.-

En general no se admite que la edificación se separe de los linderos laterales de la parcela, salvo en el siguiente caso:

Cuando la parcela colindante esté ocupada por edificación en tipología de edificio aislado, se permitirá un retranqueo al lindero o linderos colindantes con una distancia mínima de 2 metros.

Esta medianera tendrá tratamiento de fachada exterior debiéndose abrir huecos a ella.

Para que los locales que recaigan a este espacio puedan tener consideración de exteriores la anchura de la separación a linderos laterales será, como mínimo, de cuatro (4) metros.

No se permite la ocupación de este espacio por construcciones en planta baja.

art. 321. Separación a lindero testero.-

La edificación se separará del lindero testero una distancia mínima de cuatro (4) metros.

Se exceptúan de la condición anterior las parcelas en esquina y aquellas que tengan un fondo igual o inferior a doce (12) metros

art. 322. Posición respecto a la alineación exterior.-

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior.

Se permiten patios abiertos a fachadas que cumplan con un ancho mínimo de seis (6) metros, una profundidad de vez y media su anchura y no dejen medianeras descubiertas.

Cuando se produzca este supuesto el fondo edificable se medirá según lo expuesto en el artículo 122 de las presentes Normas.

art. 323. Fondo edificable.-

Se establece un fondo edificable máximo de dieciseis (16) metros.

Este valor sólo podrá ser superado,

respetando siempre la distancia a testero, en los siguientes casos:

- 1) Por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar una dimensión de un (1) metro.
- 2) Por cuerpos de edificación salientes en el interior de la parcela que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:
 - a) ancho mínimo 6 metros.
 - b) separación de los cuerpos de edificación salientes entre sí superior a $\frac{2}{3}$ del mayor saliente con un mínimo de 3 metros.
 - c) separación a cualquier lindero igual o superior a 4 metros.

art. 324. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.-

El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de retranqueo obligado a fondo de parcela.

Las plantas bajo rasante podrán ocu-

par la totalidad de la parcela.

En parcelas con frentes a calles opuestas la distancia entre los planos de fachadas interiores de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a $2/3$ de la altura de cornisa y como mínimo de seis (6) metros.

Esta condición no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los frentes de parcela opuesto sea igual o inferior a veinticuatro (24) metros.

art. 325. Condiciones especiales de disposición para la edificación unitaria en manzana completa.-

Se permiten dos tipos de ocupación de la manzana por edificación, bien en manzana cerrada con patio central o en bloques lineales.

1) Manzana cerrada con patio central:

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior.

El patio central tendrá una forma tal que permita la inscripción de

un círculo de diámetro de $4/3$ de la altura, con un mínimo de 14 metros.

El fondo edificable máximo será de dieciseis (16) metros.

Se podrá aumentar el fondo edificable a veinte (20) metros cuando el patio de manzana tenga las siguientes características:

- a) Se puede inscribir un círculo de diámetro mínimo de dieciseis (16) metros.
- b) Esté unido al exterior mediante una embocadura que por su dimensión, disposición y forma permita el paso de un vehículo de extinción de incendios.

Las viviendas que abran huecos a este patio tendrán consideración de exteriores.

2) En bloques lineales:

Las edificaciones deberán construirse con dos de sus fachadas exteriores al menos coincidiendo con la alineación exterior.

La separación mínima entre las líneas de fachadas de los bloques será de $2/3$ de la altura de cornisa con un mínimo de ocho (8) metros.

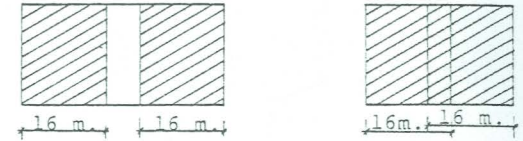
Las viviendas que abran hueco a este espacio tendrán consideración de exteriores. La anchura máxima de los bloques será de veinte (20) metros. La altura de la edificación será como máximo la permitida en la zona de ordenanza en la que se encuentre la manzana.

art. 326. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

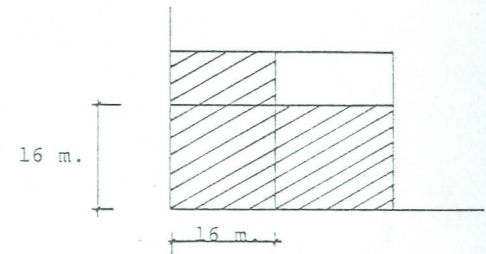
La superficie edificable será la resultante de multiplicar la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a dieciseis (16) metros de distancia medida perpendicularmente a la anterior, por el número de plantas permitidas en el área de que se trate.

Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas el cálculo se efectuará sumando las superficies comprendidas dentro de la poligonales formadas por las alineaciones exteriores, las paralelas a ellas trazadas a dieciseis (16) me-

tros y los linderos medianeros. En el caso de que ambas poligonales se solapen se considerará para el cálculo la superficie total de la parcela



En parcelas en esquina, la superficie será la comprendida por la poligonal formada por las alineaciones exteriores, los linderos opuestos a ellas y las líneas trazadas a dieciseis (16) metros de las alineaciones exteriores.



art. 327. Altura de la edificación.-

La altura de la edificación se fija en número de plantas máximo según la zona, en las cantidades siguientes:

ZONA 2.1. 8 plantas.

ZONA 2.2. 7 plantas.

ZONA 2.3. 6 plantas.

ZONA 2.4. 5 plantas.

ZONA 2.5. 4 plantas.

ZONA 2.6. 3 plantas.

En las manzanas comprendidas entre las calles Churruca y Gomera, las edificaciónes fachada al Paseo de Las Canteras deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La edificación deberá tener su fachada sobre alineación exterior hasta una altura máxima de 7,50 metros, debiéndose retranquear en las plantas sucesivas hasta alcanzar el número de plantas permitido, de forma que no se proyecte sombra sobre el Paseo de Las Canteras.

art. 328. Medición de alturas.-

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de 1,50 metros sobre la rasante de la acera

medida en el punto medio de la línea de fachada.

En edificaciones con fachadas a calles opuestas con distintas rasantes la medición de alturas se efectuará tomando como referencia la rasante más baja, aunque tenga como efecto que el edificio no alcance la altura permitida en la calle opuesta.

Si por la medida del fondo de la parcela la construcción estuviera obligada a realizarse en cuerpos separados de edificación la medición de alturas se hará independientemente en cada uno de ellos.

12.2.3. Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 329. Usos residenciales: Se permite este uso en todas sus clases, con la exclusión del uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada.

Uso productivo: Se permite en todas sus clases, menos las de industrias y almacenes de los tipos B y C.

Uso dotacional: Se admite en todas sus clases.

12.3. Capítulo III.

ZONA DE ORDENANZA 3.1. EDIFICACION EN BAJA DENSIDAD.- CIUDAD JARDIN.

Sección Primera: Ambito, características y objetivos.

art. 330. Corresponde esta ordenanza a zonas de la ciudad caracterizadas en su principio por una baja densidad tanto edificatoria, como demográfica, por ocuparse las parcelas mayoritariamente con viviendas unifamiliares aisladas.

Posteriormente se ha ido produciendo un proceso de introducción de usos distintos al residencial, e intensificación del mismo con la aparición de viviendas colectivas que, están haciendo variar sus condiciones de densidad e imagen.

Se pretende el mantener la baja edificabilidad y el aislamiento de las construcciones en el interior de las parcelas propiciando la existencia de jardines en su derredor para conservar la imagen peculiar de la zona.

La zona aparece delimitada en los planos de Regulación de Suelo Urbano

(escala 1:2000 y Normativa en Suelo Urbano (escala 1:5000) y designados código 3.1.

Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 331. Condiciones de parcelación.-

A efectos de poder efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas la dimensión mínima que podrá tener el lindero frontal de las parcelas será de 12 metros y su forma será tal que permita inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

art. 332. Separación a linderos.-

La separación de la línea de edificación a los linderos laterales será igual o superior a 3 metros.

La separación a testero será igual o superior a 4 metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

a) cuando la edificación colindante

sea medianera.

- b) en caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

En el último supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

art. 333. Posición respecto a la alineación exterior.-

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a 4 metros.

No se permite ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia del destino de las mismas.

art. 334. Ocupación.-

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a

la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del 60%.

art. 335. Coefficiente de edificabilidad.-

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1.2 m² por cada m².

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y de que se sitúan sobre o bajo rasante.

art. 336. Altura máxima.-

La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura total (hasta la cumbrera más alta) de 5,5 metros, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

Sección Tercera: Regulación de usos.

Art. 337. USO RESIDENCIAL.- Se admite en todas sus pormenorizaciones con la exclusión del uso pormenorizado de apar-

tamentos.

USO PRODUCTIVO.- Se admite el uso terciario y comercial.

USO DOTACIONAL.- Se admite en todas sus clases.

12.4. Capítulo IV

ZONA DE ORDENANZA 3.2. EDIFICACION EN BAJA DENSIDAD.- COLONIAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA.

Sección Primera: Ambito, característica y objetivos.

art. 338. Se encuentran acogidas en estas zona de ordenación las colonias que en su día fueron ejecutadas mediante proyecto conjunto, pero que por tener tipología de edificación unifamiliar en hilera, permiten fácilmente la sustitución de la edificación.

Es objeto de normas que se dan a continuación para esta ámbito, es el de dar una ordenación al proceso de sustitución en el doble sentido de conservar por una parte, la tipología (vivienda unifamiliar en la hilera) y la disposición de la edificación en la parcela, del proyecto original y por otra el permitir un aumento del aprovechamiento edificatorio, que posibilite una mejora de las condiciones de la vivienda.

La zona aparece delimitada en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano

(1:5000) y designada con el código 3.2.

Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 339. Condiciones de parcelación.-

Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas.

art. 340. Posición de la edificación.-

La posición de la edificación en la parcela será la que viene definida por las alineaciones marcadas en el plano de Suelo Urbano a escala 1:2000.

Cuando la línea de edificación no coincida con la alineación exterior esta deberá marcarse mediante cerramiento con una altura inferior a 1.5 metros.

Los espacios libres de parcela no podrán ocuparse con ningún tipo de construcción.

art. 341. Ocupación.-

La edificación deberá ocupar la totalidad de la superficie de parcela

comprendida entre las alineaciones marcadas en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000).

art. 342. Superficie edificable.-

Viene definida por el resultado de multiplicar la superficie ocupable, como se ha definido en el punto anterior, por el número de plantas permitido.

art. 343. Altura de la edificación.-

No podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de 7.5 metros.

Se tomará como referencia la cota de la rasante en el punto medio del frente de la parcela.

art. 344. Condiciones de los patios.-

El espacio libre de edificación en el testero de la parcela tendrá carácter de patio de parcela.

Los muros de separación de patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

art. 345. Salientes y vuelos.-

No se permiten balcones ni cuerpos volados en ninguna de las fachadas.

Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 346. El uso exclusivo de la zona es el de vivienda unifamiliar entre medianeras, con la salvedad de los usos dotacionales existentes en la actualidad.

12.5. Capítulo V.

ZONA DE ORDENANZA 3.3. EDIFICACION EN BAJA DENSIDAD.- LADERAS.

Sección Primera: Ambito características y objetivos.

art. 347. El elemento diferencial de la zona es el hecho de que las parcelas presentan una gran pendiente y por lo general, recaen en linderos opuestos sobre calles a muy diferentes alturas, por lo que se han producido formas de ocupación de la parcela diversas según se adaptase la edificación a una u otra rasante, con unos resultados peculiares respecto a la imagen urbana de la zona que por su situación son percibidas desde casi toda la ciudad.

Así mismo aparecen o grandes muros de contención o excavaciones totales de parcelas que dejan zonas de calles sin conformar fachadas.

El objetivo, por tanto, de las siguientes normas, será tratar de solucionar los problemas anteriores encauzando las edificaciones a disposiciones en escalonamiento que produzcan imágenes de fachadas urba-

nas, (sin grandes muros o cortes del terreno) al mismo tiempo que se mantiene un aprovechamiento edificatorio bajo.

La zona aparece delimitada en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano (1:5000) y designada con el código 3.3.

Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 348. Condiciones de parcelación.-

A efectos de poder efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas, la dimensión mínima que podrán tener los linderos frontales de las parcelas será de 8 metros y su forma será tal que permita inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

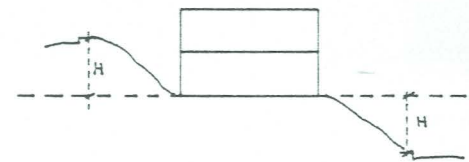
art. 349. Separación a linderos.-

Se ajustarán a las mismas normas que en la zona de ordenanza 3.1.

303

art. 350. Posición respecto a la alineación exterior.-

Se deberá retranquear la edificación respecto a las alineaciones exteriores cuando el plano de nivelación de la edificación esté a una altura H , intermedia entre las rasantes de las calles con las que linde la parcela, tal que H sea menor o igual a 4 metros.



Se permiten distintos planos de nivelación para un cuerpo de edificación o cuerpos separados, siempre que la diferencia de cotas entre ellas no supere los 4 metros.

El espacio de retranqueo podrá ocuparse con edificación de una planta de altura destinada a uso de garaje. Cuando la edificación se plantease en

304

cuerpos separados estos tendrán una separación mínima de 4 metros.

art. 351. Coeficiente de edificabilidad.-

El coeficiente de edificabilidad neta se establece en 1.2 m^2 de parcela.

art. 352. Contabilizará en el cómputo de la superficie edificada total la superficie edificada de cada una de las plantas que dan fachada a la calle que tenga la rasante más baja. No se contabilizará como superficie edificada la dedicada a garaje.

art. 353. Altura máxima.-

La altura máxima permitida es de dos plantas por encima de la cota de nivelación de la edificación.

Cuando por las condiciones del parcela la edificación se plantee escalonada, la altura máxima se cumplirá en cada uno de los escalonamientos.

La altura de los pisos será igual o superior a 2.80 metros y menor de 3.50.

En garajes la altura entre pisos será mayor de 2.50 metros y menor de 3,50.

Sección Tercera: Regulación de los usos.

Son admisibles los mismos usos que en la zona de ordenanza 3.1.

12.6. Capítulo VI.

ZONA DE ORDENANZA 4. EDIFICACION EN AREAS INDUSTRIALES.

12.6.1. Sección Primera: Ambito.

art. 355. Se encuentran reguladas por las siguientes condiciones las zonas delimitadas en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano (1:5000) y designadas con el código 4.

12.6.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 356. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) cuando la edificación colindante

sea ya medianera.

- c) cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

Las condiciones de separación a lindero son complementarias de las normas de seguridad prevaleciendo el mayor de los valores resultantes.

art. 357. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.-

La línea de fachada de la nueva edificación deberá separarse de la alineación exterior una distancia mínima de 5 metros.

art. 358. Separación entre edificios.-

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados so-

12.6. Capítulo VI.

ZONA DE ORDENANZA 4. EDIFICACION EN AREAS INDUSTRIALES.

12.6.1. Sección Primera: Ambito.

art. 355. Se encuentran reguladas por las siguientes condiciones las zonas delimitadas en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano (1:5000) y designadas con el código 4.

12.6.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 356. Separación a linderos.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente no podrá ser inferior a tres metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) cuando la edificación colindante

sea ya medianera.

- c) cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

Las condiciones de separación a lindero son complementarias de las normas de seguridad prevaleciendo el mayor de los valores resultantes.

art. 357. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.-

La línea de fachada de la nueva edificación deberá separarse de la alineación exterior una distancia mínima de 5 metros.

art. 358. Separación entre edificios.-

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados so-

bre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcelas según el artículo 209 de las presente Normas.

art. 359. Prevención de incendios.-

En construcciones medianeras respecto a algún lindero y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos un paso pavimentado y libre de obstáculos de ancho superior a 5 metros que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a 3,50 metros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro. Si existiera acuerdo entre los pro-

pietarios de dos fincas conlindantes el callejón para uso de bomberos podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad.

En este supuesto y a efectos de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación. Así mismo podrán situarse escaleras de incendios con acceso desde ellos.

art. 360. Superficie ocupada.-

El coeficiente de ocupación de la edificación sobre la superficie de la parcela no superará el 60%.

art. 361. Indice de edificabilidad.-

La edificabilidad neta sobre la totalidad de la superficie de la parcela no superará los $9 \text{ m}^3/\text{m}^3$ ni los $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En el cálculo de la superficie edificable no se incluirá los espacios obligatorios destinados a carga y descarga cuando sean cerrados y

cubiertos, en la cuantía correspondiente a la dotación mínima obligada según el artículo 213 de las presentes Normas.

Tampoco será computable la superficie de sótano si lo hubiere.

art. 362. Altura de la edificación.-

La altura máxima de coronación de la edificación será de 12 metros.

Por encima de las alturas marcadas solo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.

Medición de la altura.-

La medición de altura se realizará respecto a la cota de origen y referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse a más de 1,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

12.6.3. Sección Tercera: Regulación de uso.

art. 363. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Residencial: Se admite el uso de

vivienda cuando esté ligada al mantenimiento y cuidado de las instalaciones industriales, en la relación máxima de una vivienda por cada 400 metros cuadrados de instalación industrial, con límite de 125 metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b) Productivo:

- Industrial: Se admite en todas sus clases.

- Terciario: es admisible cuando las oficinas sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el 25% de la superficie edificable.

- Comercial: Es admisible en situación de edificio exclusivo.

12.7. Capítulo 7.

ZONA DE ORDENANZA 5. VEGUETA TRIANA.

12.7.1. Sección Primera: Ambito.

art. 364. Corresponde esta ordenanza al mismo ámbito que el P.E.P.R.I. de Vegueta - Triana.

Se asumen todas las normas establecidas en sus Ordenanzas con las excepciones que se indican a continuación, haciendo referencia expresa a los artículos del volumen con el título "Vegueta - Triana. Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Reformado Junio 84. Ordenanzas"

12.7.2. Sección Segunda: Relación de la normativa modificada.

art. 365. Quedan modificados los siguientes artículos de la forma que se indica: "CAPITULO 3. Normativa Especifica de Protección".

Todo este capítulo es modificado y se estará a lo dispuesto en el Título IV de las presentes Normas.

"CAPITULO 4. Normas de Edificación.

- art. 4.1.1. Conservación. Se amplía según lo dispuesto en el artículo 98 de las presentes Normas.
- art. 4.2.4.2.1. Número máximo de plantas: Se modifica y queda de la siguiente forma:
"Se establece para cada tramo de calle un número máximo de plantas. En caso de edificaciones en laderas ningún alzado presentará mayor número de plantas en fachada que el permitido."
- art. 4.2.4.2.2. Número mínimo de plantas: Se modifica y se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de las presentes Normas.
- art. 4.2.4.2.4. Altura libre de plantas: Se amplia según lo dispuesto en el artículo 98 de las presentes Normas.
- art. 4.2.4.2.5. Aticos y construcciones sobre cubierta:
Se modifica en el sentido de suprimir toda referencia a ático.
- art. 4.2.4.2.6. Aticos: Esquinas y Enlaces.
Este artículo se sustituye en la forma dispuesta en el artículo 98 de las presentes Normas.
- art. 4.2.4.3.3. Viviendas inte-

riores.

Este artículo desaparece al estar expresamente prohibidas en estas Normas las viviendas interiores.

- art. 4.2.4.4.5. Retranqueos.

Se modifica y queda de la siguiente forma:

"No se permiten retranqueos en obras de nueva planta."

- art. 4.2.5. Condiciones de habitabilidad.

Se modifica y queda de la siguiente forma:

"Son las establecidas en la legislación y normativa vigente, incluidas las Ordenanzas Municipales de construcción y en las disposiciones del Título VII de las presentes Normas."

- art. 4.2.5.1. Viviendas exteriores.

Se completa con lo establecido en los artículos 203 y 204 de las presentes Normas.

- art. 4.2.5.2. Patios en viviendas interiores.

Este artículo desaparece al estar expresamente prohibida la construcción de viviendas interiores según las presentes Normas.

- art. 4.2.5.3. Patios restantes.

Se modifica y se estará a lo dispuesto en el artículo 209 de las presentes Normas.

art. 366. Alturas permitidas.

En el P.E.P.R.I. Vegueta - Triana las alturas máximas permitidas vienen expresadas en los planos correspondientes, según tramos de calle mediante dos dígitos, el primero de los cuales es el correspondiente al número de alturas permitidas en fachada y el segundo el número permitido de áticos.

Las alturas máximas permitidas por las presentes Ordenanzas serán las expresadas por el primer dígito correspondiente a alturas máximas a fachada.

12.8. Capítulo VIII.

ZONA DE ORDENANZA 6. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.- TAFIRA.

art. 367. En las zonas que aparecen delimitadas en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000) y Normativa en Suelo Urbano (1:5000) con los códigos 6.1 y 6.2

Se aplicarán las normas establecidas en los artículos 397, 398, 399, 400, 401, 402 y 403, de las presentes Normas, con las variaciones numéricas siguientes:

- en artículo 398.- la separación a la alineación exterior será de 3 metros en la zona 6.1 y de 10 metros en la 6.2.
- en artículo 400.- los coeficientes de edificabilidad serán de lm^2/m^2 en la zona 6.2.
- en el artículo 401.- la ocupación será del 50% en la zona 6.1 y del 25% en la zona 6.2

12.9. Capítulo IX.

ORDENANZA 1. EDIFICACION EN CASCOS RURALES.

12.9.1. Sección Primera: Ambito y características.

art. 368. Se aplicaran estas ordenanzas en las zonas que aparecen delimitadas en los Planos de Zonificación, Usos y Normativa de los Estudios de Detalle a escala 1:1000, con el código 1.

Se refiere a la edificación de los núcleos originarios y en las áreas de Suelo Urbano Discontinuo.

Corresponde a la tipología de edificación entre medianeras y formando manzana cerrada.

12.9.2. Sección Segunda: Regulación de la Edificación.

art. 369. Condiciones de la parcelación.-

Para poder ser edificable la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie será igual o superior a 60 metros cuadrados.
- b) El lindero frontal tendrá una dimensión igual o superior a 6 me-

tros.

- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas resultantes de la actual subdivisión de la manzana y cuyas edificaciones medianeras se encuentren ya ejecutadas; aún así se ajustarán en todo lo demás a lo reglamentado en esta Ordenanza.

art. 370. Separación a linderos.-

No se permite que la edificación se separe de los linderos laterales.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a 4 metros.

Se exceptúan de la condición anterior las parcelas en esquina y aquellas que tengan un fondo igual o inferior a 9 metros.

art. 371. Posición respecto a la alineación exterior.-

La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre ali-

neación exterior.

Se permite separarse de la misma en los siguientes supuestos:

- a) A partir de la primera planta siguiendo la disposición general de la manzana.
- b) En planta baja marcando la alineación mediante soportales.
- c) Cuando el espacio frontal se dedique a patio o jardín debiendo marcar en este caso la alineación exterior mediante línea de cerramiento.

art. 372. Fondo edificable.-

La nueva edificación no podrá rebasar una profundidad edificada de 12 metros.

art. 373. Superficie edificable.-

La superficie edificable será la resultante de multiplicar la altura en número de plantas permitidas por la superficie de parcela comprendida dentro de uno de los siguientes polígonos:

- a) El definido por los linderos laterales, la alineación exterior y

una línea paralela a la anterior y distante de ella 12 metros.

- b) El definido por los linderos laterales, la alineación exterior y la línea paralela al lindero posterior y distante de ella 4 metros.

Se tomará como superficie edificable la que resulte menor de ambas.

En parcelas en esquina la superficie de parcela será la comprendida dentro de la poligonal definida por las alineaciones exteriores, los linderos opuestos a ellas y las líneas paralelas trazadas a 12 metros de las alineaciones exteriores.

art. 374. Altura de la edificación.-

Se fija en función del ancho de la calle con arreglo ala siguiente relación:

- a) Calles de ancho inferior a 6 metros.

Se permite una altura máxima de dos plantas o 7,50 metros de altura de coronación.

- b) Calles de ancho igual o superior a 6 metros.

Se permite una altura máxima de

tres plantas o 10,50 metros de altura de coronación.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante para uso de garaje con una altura de piso mínima de 2,50 metros.

La altura entre pisos será igual o superior a 3,50 metros en planta baja y 2,80 en plantas de piso.

art. 375. Salientes y vuelos.-

Se admite unicamente en fachadas a vías de tráfico rodado rebasar la alineación exterior con valcones y cuerpos volados, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no supere la mitad del ancho de la acera. La altura mínima libre entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,50 metros.

12.9.3. Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 376. Su uso característico es el residencial. Se permiten garajes en situación de planta bajo rasante.

En vivienda unifamiliar el garaje podrá situarse en planta baja cuando su superficie no exceda los 30 metros cuadrados útiles.

Son compatibles los usos siguientes:

- a) Productivo, en sus aspectos de comercial y de actividades artesanales y artísticas, en situación de planta baja.
- b) Dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja y edificio de uso exclusivo.

Será incompatible el uso Productivo, en su clase industrial.

12.10. Capítulo X.

ORDENANZA 2. EDIFICACION EN DISPOSICION LINEAL.

12.10.1. Sección Primera: Ambito y características.

art. 377. Se aplicarán estas ordenanzas en las zonas que aparecen delimitadas en los Planos de Zonificación, Usos y Normativa de los Estudios de Detalle a escala 1:1000, con el código 2.

12.10.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 378. Condiciones de la parcelación.-

Para tener consideración de edificable la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 100 metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a 7 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 7 me-

tros.

Se exceptúan de las anteriores condiciones las parcelas cuando las parcelas que lindan están ya edificadas.

art. 379. Separación a linderos.-

No se permite que la edificación se separe de los linderos laterales.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a 4 metros.

art. 380. Posición respecto a la alineación exterior.-

La edificación deberá retranquearse de la alineación exterior, en relación al tipo de vía con la que lindre, en las siguientes condiciones:

a) si es vía de Sistema General del primer o segundo tipo, deberá retranquearse una distancia mayor o igual a 4 metros, marcando la alineación exterior con línea de cerramiento.

b) Si es vía de Sistema General del tercer tipo, deberá retranquearse una distancia mayor o igual a 2

metros marcando así mismo la alineación exterior con línea de cerramiento.

c) si es calle, deberá retranquearse una distancia mayor o igual a 2 metros. En este caso la línea de fachada podrá construirse sobre la alineación exterior siempre y cuando sea siguiendo la tónica del resto de las edificaciones que den a la misma calle.

art. 381. Fondo edificable.-

La nueva edificación no podrá rebasar una profundidad edificada de 12 metros.

art. 382. Superficie edificable.-

Será la resultante de multiplicar el número de las plantas permitidas por la superficie del área de movimiento de la edificación que resulte de aplicar las condiciones de posición fijadas en los artículos 379, 380 y 381 de las presentes Normas.

art. 383. Altura de la edificación.-

Se permite una altura máxima de dos plantas o 7,50 metros. de altura de coronación.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante con una altura mínima de 2,50 metros.

La altura de los pisos será igual o superior a 3,50 metros en planta baja y 2,80 metros en plantas de pisos.

art. 384. Salientes y vuelos.-

Se admite rebasar la alineación exterior, sólo en el caso de que la edificación dé a calle (nunca a vía de sistema general), con balcones cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no supere los 0,50 metros. La altura mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros.

12.10.3. Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 385. Su uso característico es el Residencial.

Es de aplicación todo lo dicho en el artículo 376 de las presentes Normas.

12.11. Capítulo XI.

ORDENANZA 3.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS.

12.11.1. Sección Primera: Ambito y características.

art. 386. Se refiere a edificación de residencia unifamiliar adosada dejando zona verde o terrazas en sus bordes.
Se aplicarán estas ordenanzas en las zonas que aparecen delimitadas en los Planos de Zonificación, Usos y Normativa de los Estudios de Detalle a escala 1:1000, con el código 3.

12.11.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 387. Condiciones de la parcelación.-
Para tener consideración de edificable la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:
a) la superficie de parcela será igual o mayor a 200 metros.
b) el lindero frontal tendrá una dimensión igual o superior a 10 metros.
c) la forma de la parcela permitirá

la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

art. 388. Separación a linderos.-

1) Linderos laterales:

Se podrán adosar edificios de tal forma que la línea de edificación podrá coincidir con uno de los linderos laterales y con respecto al otro se separará una distancia que varía según las condiciones siguientes:

- a) si la edificación adyacente en ese lateral se ha separado del lindero, la nueva edificación se separará del mismo 2 metros.
- b) si la edificación adyacente no se ha separado del lindero la nueva edificación se separará del mismo 4 metros.

2) Lindero testero:

La línea de fachada posterior se situará sobre una paralela a lindero testero a una distancia mayor o igual a 4 metros.

art. 389. Posición respecto a la alineación exterior.-

La línea de fachada se situará sobre una paralela a la alineación exterior a una distancia igual o mayor a 4 metros, marcando la alineación con línea de cerramiento.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín, terraza o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse pérgolas.

art. 390. Fondo edificable.-

La nueva edificación tendrá una profundidad edificada igual o inferior a 3/5 de la dimensión de la profundidad de la parcela.

En ningún caso podrá interrumpir la alineación virtual interior conformada por el resto de las edificaciones de la misma unidad de manzana.

art. 391. Superficie edificable.-

Será la resultante de multiplicar la superficie en metros cuadrados de la

parcela por un coeficiente de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

art. 392. Ocupación.-

La superficie de parcela ocupada por edificación no podrá ser mayor al 48%.

art. 393. Altura de la edificación.-

Se permite una altura máxima de dos plantas ó 7,50 metros de altura de coronación.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante, con una altura mínima de 2,50 metros.

La altura de pisos será igual o superior a 3,50 metros en planta baja y 2,80 metros en planta de pisos.

12.11.3. Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 394. El uso característico es el residencial.

Se permiten garajes vinculados a cada una de las viviendas en situación de planta bajo rasante; también

pueden disponerse en planta baja cuando su superficie útil sea igual o inferior a 30 metros cuadrados.

Son usos compatibles los siguientes: Dotacional, en edificio de uso exclusivo.

Son usos incompatibles los productivos en todas sus clases y categorías.

12.12. Capítulo XII.

ORDENANZA 4.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

12.12.1. Sección Primera: Ambito y características.

art. 395. Se sitúan en el perímetro de los núcleos delimitados constituyendo áreas de residencia permanente o de segunda residencia.

Se aplicaran estas ordenanzas en las zonas que aparecen delimitadas en el plano de: Zonificación, Usos y Normativa de los Estudios de Detalle a escala 1:1000, con los códigos 4.a. y 4.b.

12.12.2. Sección Segunda: Regulación de la edificación.

art. 396. A los efectos de la aplicación de las siguientes condiciones se establecen dos grados de zona:

- a) Grado primero, con el código de plano 4.a. o
- b) Grado segundo, con el código de plano 4.b. o 6.2

art. 397. Condiciones de la parcelación.-

Para tener consideración de edificable la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 500 metros cuadrados en el grado primero, y a 1.500 metros cuadrados en el grado segundo.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a 15 metros cuadrados en el grado primero y a 20 metros en el grado segundo.

art. 398. Separación a linderos.-

La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero será igual o superior a 3 metros en el grado primero y a 5 metros en el grado segundo.

art. 399. Posición respecto a la alineación exterior.-

La separación entre el plano de fachada de la edificación y la alineación exterior será igual o superior a 5 metros en el grado primero y a

10 metros en el grado segundo.

El espacio de retranqueo deberá destinarse a jardín, terraza o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos salvo que sean cerrados. Podrán instalarse pérgolas u otros elementos ligeros.

La alineación exterior deberá marcarse con línea de cerramiento.

art. 400. Superficie edificable.-

Será la resultante de multiplicar la superficie en metros cuadrados de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en el grado primero, y de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en el grado segundo.

art. 401. Ocupación.-

El porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación no podrá ser mayor del 25% en el grado primero, y del 12,5% en el grado segundo.

art. 402. Altura de la edificación.-

Se permite una altura máxima de dos plantas o 7,50 metros de altura de coronación.

Se permite la construcción de una planta bajo rasante con una altura mínima de 2,50 metros.

La altura de pisos será igual o superior a 2,80 metros.

12.12.3. Sección Tercera: Regulación de los usos.

art. 403. El uso característico es el residencial.

Se permiten garajes vinculados a cada una de las viviendas en situación de planta bajo rasante; también pueden disponerse en planta baja cuando su superficie útil sea igual o inferior a 30 metros cuadrados.

Son usos compatibles los siguientes: Dotacional, en edificio de uso exclusivo.

Son usos incompatibles los productivos en todas sus clases y categorías.

ción para la edificación de nueva planta destinada a uso dotacional prevista en el Area de Estudio de Detalle de S. Cristobal.

art. 408. Ocupación de la parcela.-

La edificación deberá ajustarse en todo su perímetro externo a las alineaciones fijadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

art. 409. Edificabilidad y aprovechamiento.-

La edificabilidad máxima autorizada para este uso dentro del área a la que hace referencia la normativa será de $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, correspondiente a una ocupación de superficie máxima por planta del 80%, reservando un 20% mínimo interior libre dentro del

art. 410. Altura de la edificación.-

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 8 metros de altura de cornisa.

La altura mínima entre pisos será de 3,30 metros.

12.13. Capítulo XIII.

NORMATIVA ESPECIFICA PARA EDIFICIOS DE USO DOTACIONAL.

12.3.1. Sección Primera: Normativa general para Uso Dotacional.

art. 404. Ambito de aplicación.-

La presente ordenanza será de aplicación en las parcelas de uso dotacional, aún cuando no estuvieran señaladas como tales, en los planos de Regulación de Suelo Urbano (1:2000).

art. 405. Condiciones para la edificación en parcelas de uso Dotacional.

Las nuevas edificaciones deberán atenerse a lo dispuesto en la ordenanza de la zona en la que esté situada la parcela, en lo referente a ocupación y altura máxima permitida, con las siguientes limitaciones:

- Uso Educativo: La altura de la edificación no superará las tres plantas en los edificios destinados a Enseñanza Preescolar o Básica, salvo que, para poder dis-

poner del espacio libre necesario se deba dejar la planta baja exenta, en cuyo caso la altura máxima será de cuatro (4) plantas.

- Uso Deportivo: La edificabilidad máxima en parcelas de Uso Deportivo Urbano ó de Alta Competición será de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Instalaciones para la Defensa: no podrán superar una edificabilidad de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

art. 406. Compatibilidad de usos:

En las parcelas de uso Dotacional, además del uso predominante, podrá disponerse cualquier otro que coadyuve a los fines previstos, con limitación en el uso residencial, que quedará restringido a la residencia del personal que custodie la instalación o atienda a su mantenimiento, si fuera necesario.

12.13.2. Sección Segunda: Estudio de Detalle de San Cristobal (Local Social).

art. 407. Ambito de aplicación.-

La siguiente ordenanza es de aplica-

art. 411. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán ningún tipo de volúmenes sobre la línea de coronación del edificio en la fachada del mismo.

Se permiten volados del primer forjado siempre que no excedan a 0,80 metros, no autorizando el cerramiento de los mismos.

12.13.3. Sección Tercera: Estudio de Detalle de la Subida de Mata (Aparcamiento).

art. 412. Ambito de aplicación.-

La presente ordenanza es de aplicación para la edificación de nueva planta destinada a uso Dotacional prevista en el Área de Estudio de Detalle de la Subida de Mata.

art. 413. Ocupación de la parcela.-

La edificación deberá mantener en todo su perímetro externo las alineaciones fijadas en el Plano de Alineaciones y rasantes.

art. 414. Edificabilidad y aprovechamiento.-

La edificabilidad máxima autorizada sobre rasante dentro del área a la que hace referencia la normativa será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ correspondiente a una ocupación de superficie máxima por planta del 100%. La edificabilidad máxima autorizada bajo rasante dentro del área a la que hace referencia la normativa será la comprendida entre el plano inclinado delimitado por las rasantes que

figuran en el documento de alineaciones y rasantes del Estudio de Detalle de Subida de Mata y el plano horizontal definido a 8,00 metros de la cota 28,50 que constituye la rasante más alta.

art. 415. Altura de la edificación.-

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas u 8 metros de altura de cornisa.

art. 416. Edificación bajo rasante.-

Se permite la construcción de 3 plantas bajo rasante. La medición de la altura máxima se hará según lo dispuesto en el artículo 410 de las presentes Normas.

La altura libre entre pisos será como mínimo de 2,40 metros.

art. 417. Condiciones estéticas:

La calidad estética será de primer orden.

art. 418. Usos pormenorizados.-

Sobre rasante: Comercial y Social.

Bajo rasante: Aparcamiento.

12.13.4. Sección Cuarta: Estudio de Detalle de Rehoyas (Comercial y Social).

art. 419. Ambito de aplicación.-

El ámbito de aplicación de esta ordenanza dentro del área definida en los planos como Estudio de Detalle Rehoyas, regula la edificación en su uso Dotacional Comercial y Social vinculando la misma para su desarrollo ulterior a los siguientes condicionantes:

art. 420. Ocupación de parcela.-

La edificación deberá mantener en todo su perímetro externo las alineaciones fijadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

art. 421. Edificabilidad y aprovechamiento.-

La edificabilidad máxima autorizada para el uso social será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el uso comercial co-

respondiente a una ocupación máxima por planta de 100%..

Art. 422. Altura de la edificación.-

La altura máxima permitida en número de plantas será de dos para el uso social y de una para el comercial.

La altura máxima de cornisa será de 8 metros en el uso social y de 6 metros en el comercial.

La altura libre mínima entre pisos será de 3,50 metros en el uso social y de 5 metros en el comercial.

art. 423. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán ningún tipo de volúmenes sobre la coronación de los edificios en la fachada.

No se autorizan volados.

12.13.5. Sección Quinta: Estudio de Detalle de Rehoyas (Educativo).

art. 424. Ambito de aplicación.-

La siguiente ordenanza es de aplicación para la edificación de nueva planta destinada a uso Dotacional

Educativo prevista en el Estudio de Detalle de las Rehoyas.

art. 425. Ocupación de parcela.-

La edificación se retranqueará de la alineación exterior establecida en el plano de alineaciones para este uso al menos 3 metros.

La profundidad máxima edificada será de 15 metros.

art. 426. Edificabilidad y aprovechamiento.-

Se darán los mismos parametros que en el artículo 421 de las presentes Normas.

art. 427. Altura de la edificación.-

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7 metros de altura de cornisa.

art. 428. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán ningún tipo de volúmenes sobre la coronación del edificio a excepción de la caja de escaleras.

Se autorizan cuerpos volados abiertos o cerrados con un vuelo máximo de 0,90 metros.

art. 429. Condiciones particulares.-

Se respetará la edificación existente dentro de la alineación establecida para este uso integrandolo con las funciones a las cuales se remite esta ordenanza.

12.13.6. Sección Sexta: Estudio de Detalle del Teatro (Estación de Autobuses).

art. 430. Ambito.-

La presente ordenanza es de aplicación para la construcción del edificio destinado a Estación de Autobuses previsto en el Area de Estudio de Detalle del Teatro.

art. 431. Ocupación de la parcela.-

La edificación seguirá las alineaciones exteriores marcadas en los Planos.

art. 432. Condiciones de edificabilidad.-

Se aplicará un coeficiente de edificabilidad de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

art. 433. Altura de la edificación.-

La altura de la edificación será de dos plantas o 7,80 metros desde la cota del piso de planta baja hasta la línea de coronación.

La altura de pisos mínima será de 3,50 metros.

Como cota de referencia se tomará la de la rasante de la calle en el punto medio de la edificación, teniendo el piso de la planta baja a 1 metro de dicha rasante.

art. 434. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán volúmenes de la línea de coronación del edificio salvo los correspondientes a la caja de escaleras.

No se permitirán cuerpos volados ni retranqueos en las fachadas.

art. 435. Regulación de usos.-

El uso exclusivo será el de Estación de Autobuses, admitiéndose las funciones administrativas a él asociadas.

12.13.7. Sección Séptima: Estudio de Detalle del Teatro (Cultural).

art. 436. Ambito.-

La presente ordenanza es de aplicación para la construcción de edificio destinado a uso dotacional en la nueva plaza del Teatro, en la calle Rafael Cabrera esquina Losero previsto en el Area de Estudio de Detalle del Teatro.

art. 437. Condiciones de ocupación de la parcela.-

Se mantendrán las alineaciones exteriores. (Esquema Tipológico: pág.352)

art. 438. Condiciones de edificabilidad.-

En el módulo en línea con el Teatro el coeficiente de edificabilidad será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En el módulo paralelo a la calle Losero el coeficiente de edificabilidad será de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

art. 439. Cotas de origen de referencia.-

La altura de la edificación desde la cota de piso de planta baja hasta la línea de cornisa será de 9 metros. Como cota de origen y referencia se tomará la de la rasante de la plaza, teniendo el piso de la planta baja a 1,50 metros de dicha rasante. El número de plantas será de uno en el módulo en línea al Teatro y de dos en el módulo paralelo a la calle Losero. La altura libre entre pisos será como mínimo de 4,00 metros.

art. 440. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán volúmenes de la línea de coronación del edificio salvo los correspondientes a la caja de escaleras y ascensores, y el correspondiente a la cubierta del módulo en línea con el Teatro que podrá ser inclinada siempre que su punto más alto no sobrepase los 2

metros de la línea superior del último forjado.

No se permitirán volúmenes en las fachadas y se realizará un retranqueo del módulo edificado paralelo a la calle Losero en su fachada a la plaza, resolviendo la alineación con una falsa fachada (ver esquema tipológico).

art. 441. Regulación de usos.-

La edificación se dedicará a equipo cultural con actividades asociadas al Teatro:

- Representaciones teatrales, musicales.
- Biblioteca
- Videoteca.
- Sala de exposiciones, etc...

Así como las funciones administrativas asociadas a su uso.

12.13.8. Sección Octava: Estudio de Detalle de la Isleta. (Socio - Cultural 1).

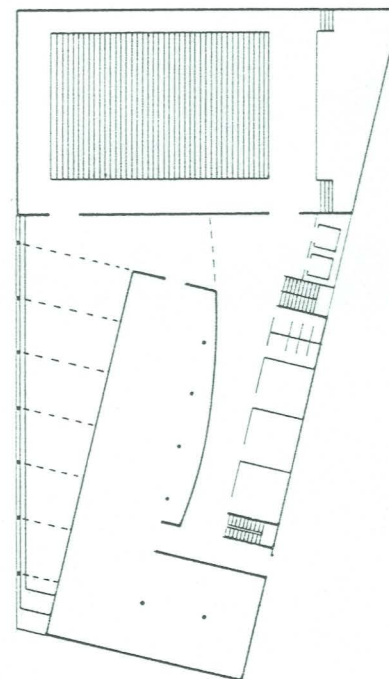
art. 442. Ambito.-

Esta ordenanza corresponde a la edificación que ocupará tres parcelas

ESQUEMA TIPOLOGICO

(CULTURAL)

ESTUDIO DE DETALLE DEL TEATRO

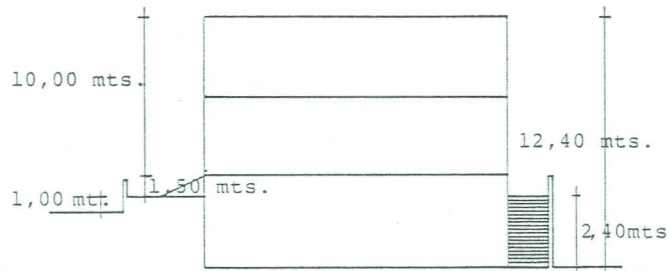


identicas, cuadradas de 15 x 15 metros, de uso Socio - Cultural prevista en el Area de Estudio de Detalle de la Isleta.

art. 443. Ocupación de la parcela.-
Se mantendrán las alineaciones exteriores.

art. 444. Condiciones de edificabilidad.-
Se aplicará un coeficiente de edificabilidad de $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

art. 445. Altura de la edificación.-
La altura máxima será de 3 plantas, con una altura mínima libre entre pisos de 3,50 metros
Secciones de referencia de alturas:



353

art. 446. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán volúmenes de la línea de coronación del edificio, salvo los correspondientes a la caja de escaleras y maquinaria de ascensor. No se permitirán volúmenes ni retranqueos en las fachadas, salvo en la principal (hacia la plaza). Se permitirá un volumen volado de 1 metro desde la alineación principal y de 7 metros de ancho, medidos desde el eje de la edificación.

art. 447. Regulación de usos.-

Se dedicará a usos de carácter socio - cultural y los administrativos asociados a dicho uso.

art. 448. Condiciones particulares.-

Las tres edificaciones se realizarán mediante proyecto unitario.

354

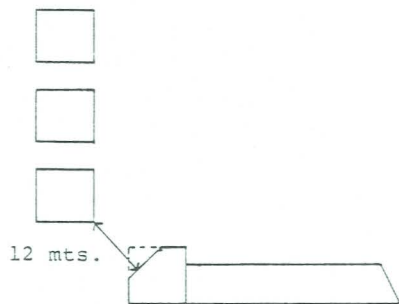
12.13.9. Sección Novena: Estudio de Detalle de la Isleta (Socio - Cultural 2).

art. 449. Ambito.-

Esta ordenanza corresponde a la edificación que ocupará una parcela de 675 m² divididas formalmente en dos módulos, uno cuadrado de 225 m² y otro trapezoidal de 450 m², de uso socio cultural, previstos en el Area de Estudio de Detalle de la Isleta.

art. 450. Condiciones de Edificabilidad.-

Se mantendrán las alineaciones exteriores salvo en la planta baja que se realizará un retranqueo a 45° de 12 metros, medidos desde el punto más próximo del edificio de equipo socio - cultural más cercano.



art. 451. Condiciones de edificabilidad.-

La ocupación de la parcela será de 100% en planta alta y del 90% en planta baja y semisótano.

art. 452. Altura de la edificación.-

Serán de aplicación las mismas normas que las establecidas en el artículo 433 de las presentes Normas.

art. 453. Condiciones estéticas.-

No sobresaldrán volúmenes de la línea de coronación del edificio salvo los correspondientes a la caja de escaleras y maquinaria de ascensor. No se permiten volúmenes ni retranqueos en las fachadas salvo lo indicado en el artículo 450 de las presentes Normas.

art. 454. Regulación de usos.-

Se dedicará a usos de carácter socio cultural y los administrativos asociados al mismo.

12.13.10 Sección Décima: Estudio de Detalle de Guanarteme.

art. 455. Ambito.-

La siguiente ordenanza es de aplicación para las edificaciones previstas en el Area de Estudio de Detalle de Guanarteme, que se describen a continuación:

- a) Edificio Dotacional situado frente a la nueva glorieta de remate de la calle Mesa y López y que linda con la carretera de conexión con Tamaraceite.
- b) Edificio de uso residencial situado en la misma manzana que el anterior y que remata el eje de espacios libres del Barranco de la Ballena.
- c) Edificio Dotacional delimitado por el Paseo de las Canteras - calle Numancia - Salvador y Almansa.
- d) Edificios dotacionales delimitados por el Paseo de las Canteras - calle Numancia - calle el Salvador y calle Espartero.
- e) Edificios dotacionales en el borde del paso de las Cantera y que limita al solar de la CICER.

- f) Edificio dotacional situado al borde del Paseo de las Canteras delimitado por las calles: Velarde - Secretario Padilla.

art. 456. Ocupación de la parcela.-

En las actuaciones "a", "d", "e" y "f", la edificación prevista ocupará la totalidad del espacio definido por las alineaciones exteriores sin permitirse salientes ni retranqueos. En las actuaciones "b" y "c", en planta baja y primera la ocupación será del 80%, teniendo que dejar el 20% restante libre de edificación para permitir el paso.

En el caso "b", desde la plaza al eje de espacios libre del Barranco de la Ballena, y en el "c", desde el Paseo de las Canteras al eje de espacios libres del Barranco de la Ballena.

art. 457. Altura de la edificación.-

Las alturas máxima permitidas de las edificaciones serán las siguientes:

- a) 8 plantas.
- b) 8 plantas.

- c) 3 plantas.
- d) 3 plantas.
- e) 2 plantas
- f) 12 metros de altura total.

art. 458. Usos característicos.-

Los usos pormenorizados de cada uno de los edificios serán los siguientes:

- a) Equipo social
- b) Residencial en vivienda colectiva.
- c) Equipo cultural.
- d) Equipo social y cultural
- e) Equipo cultural.
- f) Equipo deportivo.

12.13.11. Sección Undécima: Estudio de Detalle de los Tramos VI y VII de la Avda. Marítima.

art. 459. En el ámbito del Area de Estudio de Detalle de los Tramos VI y VII, las ordenanzas de edificación de los edificios dotacionales serán las contenidas en el "Proyecto de Modificación del Plan General de Orde-

nación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria. (Tramos VI y VII de la Avda. Marítima)".

XIII. TITULO XIII. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

art. 460. Definición.-

Constituyen estos terrenos el Suelo clasificado como S.U.P., programado desde el propio Plan General y que debe ser urbanizado en los términos y plazos previstos por el mismo.

Las previsiones del Plan General sobre el Suelo Urbanizable Programado se establecen a lo largo de dos cuatrienios consecutivos contados a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

La delimitación de sectores aparece en los planos de clasificación de suelo con las siglas S.U.P.

art. 461. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.-

El S.U.P. se desarrollará a través de Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación de Suelo.

Estos planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y a las limitaciones contenidas en estas normas.

Los Planes Parciales cumplirán en todo momento con las condiciones que para cada sector determina el Plan General en cuanto a usos e intensidades de la edificación.

art. 462. Régimen urbanístico de la propiedad.-

La facultad del derecho de propiedad se ejercerá dentro de lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes normas, en función del aprovechamiento medio que el Plan General determina para cada sector.

Los propietarios de S.U.P. tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al Suelo Urbanizable Programado, si bien este derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al cumplimiento de obligaciones y cargas dentro de los plazos establecidos por el programa del Plan.

Los propietarios de S.U.P. están obligados a:

- 1) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:
 - a) La superficie total urbanizada de viales, parques, jardines

públicos, deportivas, recreo y expansión, centros 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.
 - c) En sectores con exceso de aprovechamiento, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso.
- 2) Costear la urbanización en los términos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 3) Edificar los terrenos dentro de los plazos fijados por el Plan.

art. 463. Consolidación.-

La facultad del derecho de edificar no se podrá ejercer hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Parciales.

No se permitirán usos distintos a los actuales a partir del día de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General.

No se podrá edificar hasta tanto no estén ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización de los terrenos sujetos a planeamiento parcial y los servicios públicos que comportan.

Se entiende por obra de urbanización terminada la que contiene los siguientes aspectos:

- 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) Obra civil de los parques y jardines públicos
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Por urbanización complementaria se entiende la que siendo simultánea a la edificación contenga:

- a) Base de rodadura de aceras públicas.
- b) Capa de rodadura del pavimento
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Todos los servicios de fondo de

saco o accesos a la parcelas.

e) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El incumplimiento del deber de urbanizar en los términos y plazos previstos en estas normas y en el Plan General, traerá consigo la caducidad automática de la licencia de edificación sin derecho a indemnización.

art. 464. Usos globales y edificación.-

Los terrenos que el Plan declara aptos para ser urbanizados dentro de su programa abarcan un total de 279 Has. y están clasificados de acuerdo con los usos globales que se detallan:

1) Uso Residencial.- Corresponde a los sectores siguientes:

SECTOR 1.- TAFIRA I.- De 23.3 Has. de superficie, es una franja de terreno en ladera situado al Este de Tafira en la Carretera de Marzagán al Sur de S. Francisco de Paula con el que se pretende inte-

grar.

SECTOR 7.- TAFIRA II.- De 22.8 Has de superficie, al Este de Tafira contiguo al anterior y como cierre de éste.

SECTOR 2.- LA MINILLA.- De 31 Has. es un terreno situado en la zona del cementerio del Puerto.

SECTOR 3.- LAS TORRES I.- De 27.8 Has. de superficie, es un terreno localizado alrededor del actual polígono de Las Torres y de una urbanización de viviendas autoconstruidas.

SECTOR 8.- LAS TORRES II.- De 25.8 Has. de superficie, en continuidad con el anterior y englobando dos urbanizaciones también de viviendas autoconstruidas.

SECTOR 4.- TAMARACEITE I.- De 59 Has. de superficie, se localiza entre el núcleo de Tamaraceite y la urbanización los Frailes sobre terrenos de propiedad pública.

SECTOR 9.- TAMARACEITE II.- De 31.7 Has. de superficie, localizado entre el núcleo de Tamaraceite y la urbanización La Galera, como complemento del sector anterior.

Estos sectores estarán destinados con carácter exclusivo a la edificación de viviendas y sus servicios complementarios.

- 2) Uso Industrial.- Corresponde a los sectores siguientes:

SECTOR 5.- TARAHALES INDUSTRIAL.- De 25. 7 Has. de superficie, como prolongación del área industrial de ese nombre.

SECTOR 6.- DIAZ CASANOVA INDUSTRIAL.- De 23.8 Has. situado al norte de la actual urbanización industrial y como extensión de la misma.

SECTOR 10.- BARRANCO SECO INDUSTRIAL.- De 8.02 Has. de superficie y situado junto a una urbanización ya existente como cierre de la misma.

Estas zonas se dedicarán con carácter exclusivo a la edificación de industrias de las llamadas limpias.

CUADRO GENERAL DE USOS Y SUPERFICIES

USO GLOBAL	SUPERFICIE
RESIDENCIAL	1.897.000 m ²
INDUSTRIAL	893.000 m ²
TOTAL	2.790.000 m ²

art. 465. Condiciones de uso y edificación.-

Sección Primera: Generales.

Se establecen como condiciones generales de uso y edificación de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo programado urbanizable las que a continuación se enumeran:

- 1) Queda prohibido expresamente el acceso directo desde las vías interiores que determinen los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado a los sistemas generales viarios que establece el Plan General, salvo que expresamente lo permita el Plan General en el desarrollo de las

especificaciones para cada sector.

- 2) Queda expresamente prohibido a los efectos de reducir densidades o aumentar edificabilidades de sector el incorporar al mismo las superficies correspondientes a los sistemas generales que el Plan General incluya en el citado sector.
- 3) Los planes parciales que desarrollan los sectores de suelo urbanizable programado deberán explicitar la solución de los accesos al sistema general que prevé el Plan General.
- 4) La dimensión mínima de los viales en el suelo urbanizable programado será de 10 metros, salvo aquellas terminales en que el Plan Parcial del sector correspondiente justifique, por el uso, la reducción de la citada dimensión.
- 5) Las sendas para peatones y aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- 6) Las pendientes máximas admitidas serán del 12% para sendas peatonales y del 7% para las vías de tráfico rodado.

Sección Segunda: Particulares o de sector.

art. 466. Para el uso residencial: Los usos residenciales y sus incompatibilidades y compatibilidades se asimilarán a las ya determinadas para el Suelo Urbano por el Plan General en estas Normas en lo referido al suelo urbano.

En el supuesto de que el Plan Parcial en sus determinaciones estableciera la subdivisión del sector en polígonos de actuación, se estará, en cada caso, a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo vigente para dichas subdivisiones según el cuadro siguiente:

UNIDADES DE VIVIENDAS	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE MINIMA
Unidad elemental	250	3,30 Has.
Unidad básica	500	6,6 Has.
Unidad integrada	1.000	13,30 Has.
Conjunto entre 1000 y 2000 viv.	2.000	13,3 a 26,6 Has
Conjunto entre 2000 y 5000 viv.	5.000	26,6 a 66 Has.

Para su estricto cumplimiento en materia de las dotaciones correspondientes al equipamiento en cada nivel, la presente norma establece, para cada sector, la unidad de viviendas máxima que le corresponde y las correspondientes subdivisiones mínimas permitidas.

La densidad máxima de viviendas permitidas para todo el suelo urbanizable programado será de 75 viv/Ha., fijándose para cada sector del Plan General la densidad correspondiente

al mismo:

En suelo residencial se preverán, como mínimo, las siguientes dotaciones:

- 1) Sistemas de espacios libre, de dominio y uso públicos.
Jardines, Areas de juego y recreo para niños.
- 2) Centros culturales y docentes, de acuerdo con los módulos que se establecen en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- 3) Servicios de interés público y social, en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del Anexo del Reglamento antes citado.
- 4) Aparcamientos, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 4,50 x 2,20 metros.
 - b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
 - c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará el 2%, co-

- mo mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros.
- d) A efectos de edificabilidad no computará ésta en lo que se refiere a aparcamientos subterráneos.
- e) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales, este 50% se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.
- f) El número de plazas de aparcamiento, mínimo, será de una plaza por vivienda o cada 100 m². de edificación.
- 5) La red de itinerarios peatonales, deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento urbano.

art. 467. Descripción pormenorizada de los distintos sectores.-

A) Uso Residencial.-

SECTOR 1.- TAFIRA I.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda su superficie por lo que se corresponde con una sola zona (Z₁). Las determinaciones particulares correspondientes al mismo son:

- Densidad máxima de 18 viviendas por Ha.
- Este sector se desarrollará como una unidad integrada con las dotaciones y servicios previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- El número máximo de plantas permitidas es de dos (2).
- La tipología de la edificación corresponde a vivienda unifamiliar en hilera, no permitiéndose agrupaciones mayores de 50 metros de longitud en fachada.
- El volumen máximo permitido (edificabilidad bruta) es de 0,27 m²/m².

SECTOR 7.- TAFIRA II.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda su superficie por lo que le corresponde una sola zona Z_2 . Las determinaciones particulares correspondientes al mismo son:

- Densidad máxima de 18 viviendas por Ha.
- Este sector se desarrollará como una unidad integrada con las dotaciones y servicios previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- El número máximo de plantas permitidas es de dos (2).
- La tipología de la edificación corresponde a vivienda unifamiliar adosada (dos a dos).
- El volumen máximo permitido (edificabilidad bruta) es de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Como medida adicional a los sectores 1 y 7 se dispone que los muros de cerramiento de las parcelas se harán bien de mampostería de piedra volcánica o bien de imitación de la misma.

SECTOR 2.- LA MINILLA.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda

su superficie por lo que le corresponde una sola zona (Z_3). Las determinaciones particulares correspondientes al mismo son:

- Densidad máxima de 75 viviendas por Ha.
- A los efectos de dotaciones y servicios urbanos se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para conjuntos entre 2000 y 5000 viviendas, siendo el número máximo permitido el de 2.325 viviendas.
- El número máximo de plantas permitidas es de doce (12).
- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva en torre.
- El volumen máximo permitido (edificabilidad bruta) es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Las limitaciones concretas en cuanto a sistema viario son las que se recogen en los planos de Red Viaria del Plan en cuanto a acceso y salidas del sector y su conexión con esta red.

SECTOR 3.- LAS TORRES I.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene un uso homogéneo en

toda su superficie por lo que le corresponde una zona Z₄. Las determinaciones particulares del mismo son:

- Densidad máxima de 70 viviendas.
- A los efectos de dotaciones y servicios urbanos se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para conjuntos entre 1000 y 2000 viviendas, siendo el número máximo permitido el de 1.946 viviendas.
- El número máximo de plantas permitidas es de cinco (5).
- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva en bloque lineal.
- El volumen máximo permitido (edificabilidad bruta) es de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- El ordenamiento viario interior del sector se someterá a la ordenación propuesta por el Plan General y que se refleja en los planos de la Red Viaria del Plan.

SECTOR 3.- LAS TORRES II.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene dos usos distintos por tanto le corresponden dos zonas Z₄ y Z₅. El Plan Parcial

que lo desarrolle deberá observar esta división y atenerse a las determinaciones concretas de cada una de ellas que son las siguientes:

DEL SECTOR:

- Densidad máxima de 70 viviendas por Hectárea.
- Edificabilidad máxima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Número máximo de plantas permitido de cuatro (4).
- El ordenamiento interior viario del sector se someterá a la ordenación propuesta por el Plan General y que se reflejan en los planos de la Red Viaria del Plan.

DE LA ZONA 4:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva en bloque lineal.
- El número máximo de viviendas es de 970.
- La altura máxima permitida es de cuatro plantas (4).

DE LA ZONA 5:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva entre medianeras.
- El número de viviendas es de 1.138.
- La altura máxima permitida es de dos plantas (2).

La delimitación concreta de cada zona y sus determinaciones físicas se encuentran en los Planos de Programación del Plan.

art. 468. SECTOR 4.- TAMARACEITE I.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene dos usos distintos por tanto le corresponden dos zonas Z₄ y Z₆. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá observar esta división y atenerse a las determinaciones concretas de cada una de ellas que son:

DEL SECTOR:

- Densidad máxima de 52 viviendas por Hectárea.
- Edificabilidad bruta máxima de 0,52 m²/m².
- Número máximo de plantas de cuatro (4).
- El ordenamiento interior viario del sector se someterá a la ordenación propuesta por el Plan General y que se refleja en los planos de la red Viaria del Plan.

DE LA ZONA 4:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva en bloque lineal.

379

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- El número máximo de viviendas es de 570.
- La altura máxima permitida es de cuatro plantas (4). (Comercial más tres en rambla central).

DE LA ZONA 6:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda bifamiliar entre medianeras.
- El número máximo de viviendas es de 1.195.
- La altura máxima permitida es de dos plantas (2), en la rambla central es de tres plantas (Comercial más dos).

La delimitación concreta de cada zona y sus determinaciones físicas se encuentran en los Planes de Programación del Plan.

art. 469. SECTOR 9.- TAMARACEITE II.- Corresponde a este sector el uso residencial. Este sector tiene dos usos distintos por lo que le corresponden dos zonas Z₄ y Z₆. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá observar esta división y atenerse a las determinaciones concretas de cada una de ellas que son:

380

DEL SECTOR:

- Densidad máxima de 52 viviendas por Hectárea.
- Edificabilidad bruta máxima de 0,52 m²/m².
- Número máximo de plantas de cuatro (4).
- El ordenamiento interior viario del sector se someterá a la ordenación propuesta por el Plan General y que se refleja en los planos de la Red Viaria del Plan.

DE LA ZONA 4:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda colectiva en bloque lineal.
- El número máximo de viviendas es de 1.355.
- La altura máxima permitida es de cuatro plantas (4). (Comercial más tres en rambla central).

DE LA ZONA 6:

- La tipología de la edificación corresponde a vivienda bifamiliar entremedianeras.
- El número máximo de viviendas es de 634.
- La altura máxima permitida es de dos plantas (2).

La delimitación concreta de cada zona

y sus determinaciones físicas se encuentran en los Planos de Programación del Plan.

art. 470. B) Uso Industrial.-

Este uso industrial es incompatible con cualquier otro en especial el residencial. En este tipo de uso y para su estricto cumplimiento en cuanto a dotaciones y servicios urbanos se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo que prevé como mínimo lo siguiente:

- 1) Sistemas de espacios libres de dominio y uso público, el 10% de la superficie total ordenada.
- 2) Servicios de interés público y social, el 4% de la superficie total ordenada en la forma siguiente:
 - Parque deportivo 2%
 - Equipo comercial 1%
 - Equipo social 1%
- 3) Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de edificación y que deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 4,50 x 2,20 metros.
 - b) La superficie de aparcamiento

mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

- c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará el 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros.
 - e) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.
 - f) El número de plazas de aparcamiento, mínimo, será de una plaza por cada 100 m². de edificación.
- 5) Red de itinerarios peatonales, deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento urbano.

Los Planes Parciales que desarrollen estos sectores quedan en libertad para establecer la distribución espacial más conveniente a estas instalaciones.

Los Planes Parciales que desarrollen estos sectores velarán por el cumplimiento estricto de todo tipo de Normas de Protección civiles y ambientales y en especial por la Norma de Protección contra Incendios, tanto para la urbanización como para la edificación.

SECTOR 5.- TARAHALES INDUSTRIAL.- Corresponde a este sector el uso industrial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda su superficie por lo que le corresponde una sola zona Z₇. Las determinaciones particulares correspondiente al mismo son:

- Edificabilidad bruta máxima 0,8 m²/m².
- La tipología de la edificación es de edificación aislada.
- La altura máxima permitida es de 12 metros pudiendo sobrepasar esta cota las instalaciones de ventilación, respiración y aireación necesarias a este uso.

SECTOR 6.- DIAZ CASANOVA INDUSTRIAL.-

Corresponde a este sector el uso industrial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda su superficie por lo que le corresponde una sólo zona Z_7 . Las determinaciones particulares correspondientes al mismo son:

- Edificabilidad bruta máxima de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- La tipología de la edificación es entre medianeras.
- La altura máxima permitida es de 12 metros pudiendo sobrepasar esta cota las instalaciones de ventilación, respiración y aireación necesarias.

SECTOR 10.- BARRANCO SECO INDUSTRIAL.-

Corresponde a este sector el uso industrial. Este sector tiene un uso homogéneo en toda su superficie por lo que le corresponde una sola zona Z_8 . Las determinaciones particulares correspondientes al mismo son:

- Edificabilidad bruta máxima de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- La tipología de la edificación es de edificación aislada.

- La altura máxima permitida es de 12 metros, pudiendo sobrepasar esta cota las instalaciones de ventilación, respiración y aireación necesarias.

El cuadro resumen de las condiciones particulares del SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO es el siguiente:

S.U.P. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

SECTOR	ZONA	DENOMINACION	SUPERF. Ha	USO	TIPOLOGIA	DENSIDAD viv/Ha.	EDIFICAB. m ² /m ² .	nº máximo viviendas
S1	21	TAFIRA I	23,3	RES.	Viv. Unif. Hilera	18	0,27	431
S2	23	LA HINILLA	31	RES.	Viv. Colect. Torre	75	1	2.325
S3	24	LAS TORRES I	27,8	RES.	Viv. Colect. Bloque	70	0,7	1.946
S4	24	TAMARACEITE I	21,6	RES.	Viv. Colect. Bloque	26,3	0,29	570
S4	26	TAMARACEITE I	34,6	RES.	Viv. Unif. Entrem.	34,5	0,38	1.195
S5	27	TARAHALES	25,7	IND.	Edificación aislada	----	0,8	---
S6	27	DIAZ CASANOVA	23,8	IND.	Edif. Entremed.	----	0,6	---
S7	22	TAFIRA II	22,8	RES.	Viv. Unif. Adosada	18	0,25	368
S8	24	LAS TORRES II	12,7	RES.	Viv. Colect. Bloque	76	0,84	970
S8	25	LAS TORRES II	13,04	RES.	Viv. Colect. Entremed.	87	0,96	1.138
S9	24	TAMARACEITE II	16,2	RES.	Viv. Colect. Bloque	83,6	0,92	1.355
S9	26	TAMARACEITE II	16,6	RES.	Viv. Unif. Entremed.	38,1	0,42	634
S10	28	BARRANCO SECO	8,02	IND.	Edif. Aislada	----	0,8	---

XIV. TITULO XIV. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

art. 471. Definición.-

Constituye el Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos aptos para ser urbanizados pero que no forman parte del Programa de Actuación del Plan General.

Estos terrenos pueden ser urbanizados mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística por el Excm^o. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

La delimitación de dichos sectores aparece en los planos de Clasificación de Suelo con las siglas S.U.N.P

art. 472. Determinaciones generales.-

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes P.A.U. los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos a lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Reglamentos que la desarrollan en concreto en el art. 85 de la Ley, con las condiciones siguientes:

388

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Parcela mínima 5.000 m2.

Retranqueos a linderos..10 mts.

Edificabilidad 0,2 m3/m2.

Altura máxima 1 planta

Se entenderá que forman núcleos de población y por tanto no se autorizará la construcción cuando concorra una o más de las siguientes circunstancias:

1. Existencia de más de 4 viviendas en un radio de 150 mt.
2. Cuando sin sobrepasar este límite contasen con alguno de los servicios siguientes: depósito regulador de agua potable, alcantarilla do, depuración ó vía de acceso asfaltada.

art. 473. Usos globales y edificación.-

Los terrenos incluidos en esta categoría ocupan una superficie de 83,25 Has. y están clasificados dentro del uso residencial, siendo los siguientes:

1. S.U.N.P. LAS TORRES - De 70 Has de superficie, es un lote de terreno que se encuentra entre el polígono industrial de Las Torres y el cementerio de San Lázaro.

389

2. S.N.U.P. TAFIRA - De 13,25 Has. de superficie, se encuentra al Este de S.Francisco de Paula, como complemento del S.U.P. de Tafira. Estos terrenos estarán destinados con carácter exclusivo a la edificación de viviendas y sus servicios complementarios.

Las características generales son las del cuadro siguiente:

	<u>LAS TORRES</u>	<u>TAFIRA</u>
SUPERFICIE/Ha.	70	13,25
USO	R.A.D.	R.B.D.
TIPOLOGIA	V.C.B.L.	V.U.H.
EDIFICAB.m2/m2.	0,8	0,3
DENSIDAD viv/Ha.	70	18
NºMAXIMO VIVIENDAS	4.900	238

R.A.D. = Residencial Alta Densidad
 R.B.D. = Residencial Baja Densidad
 V.C.B.L. = Vivienda Colectiva Bloque Lineal.
 V.U.H. = Vivienda Unifamiliar en Hileras.

art. 474. Derechos y deberes de los propietarios de suelo.-

En virtud de lo dispuesto en el Art. 85 de la L.R.S. y O.U.:

- a. No podrán desarrollarse usos distintos al residencial en terrenos clasificados como S.U.N.P. salvo los agrarios que no supongan variación en las características actuales del suelo.
- b. Los usos y construcciones autorizados se someterán a lo dispuesto en las Normas para Suelo No Urbanizable y en especial a lo referente a constitución de núcleo de población.
- c. Las construcciones autorizadas lo serán en régimen de provisionalidad durante la vigencia del Plan.
- d. La facultad del derecho de propiedad no se podrá ejercer hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes P.A.U. y dentro de los límites establecidos en las presentes normas y en el propio P.A.U.

Ambito de los P.A.U.

El S.U.N.P. se podrá desarrollar a través de diversos Planes Parciales en una misma zona de S.U.N.P. si ello no comporta modificación de la estructura general definida en el Plan General.

XV. TITULO XV. SUELO NO URBANIZABLE.

15.1. Capítulo I.

Régimen del Suelo No Urbanizable.

art. 475. Definición.-

Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan mantiene al margen de los procesos de urbanización en razón de sus especiales características ambientales, paisajísticas, agrícolas, ecológicas o naturales; otorgándose en cada caso medidas para su protección. Su delimitación vendrá dada en el Plano de Clasificación de Suelo con el código S.N.U.

El suelo no urbanizable se subdivide a efectos de su regulación en las categorías señaladas en el artículo 428 de las presentes normas.

art. 476. Licencias en S.N.U.-

En S.N.U. estarán sujetos a licencia todos aquellos actos previstos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 178; estarán también sujetos a licencia previa aquellos actos contemplados en la Ley 3/1985 de 29 de Julio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y de

Protección a la Naturaleza de la Comunidad Autónoma de Canarias, en su artículo 1.

Serán posibles en Suelo no Urbanizable actuaciones de tipo hospitalario, deportivo, mortuario y educacional, siempre que se acojan a convenio urbanístico en cuanto a localización, ocupación, volumetría, condiciones estéticas, etc.

art. 477 . Parcelaciones urbanísticas.-

En S.N.U. sólo se podrán autorizar parcelaciones rústicas, y queda expresamente prohibida la parcelación urbanística, de acuerdo con la Ley del Suelo en sus artículos 94, 96 y 99.

art. 478 . Formación de núcleo de población.-

Se entenderá por núcleo de población en S.N.U. en cualquiera de sus categorías, aquellos casos, en que se vulnerasen las condiciones objetivas que a continuación se definen:

- a) En cualquier caso, incluir las condiciones impuestas en el Régimen de la Edificación para cada categoría del S.N.U.

- b) En todos aquellos casos en que se presuma que una parcelación es urbanística, entendiéndose por parcelación urbanística lo señalado en el artículo 60 de las presentes normas.

- c) En general y para todas las categorías de S.N.U., cuando se supere la densidad de 2 viviendas dentro de un círculo de 50 mts. de radio.

art. 479 . Será preceptivo para la concesión de licencias de viviendas en S.N.U, un informe dictado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, indicando que la construcción de dicha vivienda no provoca riesgo de formación de núcleo de población. En caso contrario será facultad del órgano municipal competente la denegación de dicha licencia.

art. 480 . Vertidos de Residuos sólidos.-

A efectos de su regulación se dividen en:

- 1) Vertidos de tierras y escombros: material procedente de desmontes, vaciados, extracción de áridos, y

todos aquellos residuales de la construcción y edificación.

En todos estos casos corresponde al departamento municipal competente determinar las áreas en que esta clase de residuos puedan verterse, dentro de la categoría de suelo en que se admita, siempre y cuando cumplan las siguientes normas:

- a) Si el volumen de material vertido supera la altura de 3 metros sobre cualquier punto del área será preceptivo la presentación de informe de impacto ambiental, conforme a las instrucciones marcadas en las presentes normas en su artículo
- b) Los taludes resultantes no podrán tener en ningún caso una pendiente superior al 30%.
- c) No se autorizarán vertidos en fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces ni tampoco se autorizarán en laderas de barrancos que por las mismas razones puedan afectar a sus escorrentías naturales.
- d) No se autorizarán vertidos en aquellas áreas que aún pertene-

ciendo a la categoría de S.N.U. donde se admitan, pertenezcan al catálogo de zonas protegidas del presente Plan.

- 2) Vertidos orgánicos: todo material resultante de las actividades domésticas, no podrán incluirse los procedentes de fosas sépticas, de actividades industriales u hospitalarias.

El área apta para esta clase de vertidos se localiza en el barranco de Salto del Negro, y viene delimitada en el plano de regulación del suelo, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Común.

art. 481. Redacción de informe sobre impacto ambiental.-

En aquellos casos en que fuese necesario presentar informe sobre impacto ambiental, este será su contenido:

- 1.- Descripción del proyecto, su localización y dimensiones.
- 2.- Plantas, secciones, fotomontajes, perspectivas, etc... del estado final, así como de todos aquellos estados intermedios que se juzgasen necesarios por parte de

los servicios técnicos municipales.

- 3.- Descripción pormenorizada de las medidas que se tomarán para evitar los efectos negativos, directos o indirectos, en cada caso, sobre la flora, la fauna, el paisaje, el suelo, el agua, el aire y el patrimonio cultural.
- 4.- Detalle de la relación de datos necesarios para identificar y evaluar dichos efectos negativos.
- 5.- Estudios detallados de restitución del área; dicha restitución correrá a cargo de la misma empresa o ente que solicita el permiso para la obra.

art. 482. En función de la anterior información corresponde al Ayuntamiento de Las Palmas el autorizar o no dichas obras o, en su caso, indicar que tipo de medidas alternativas o complementarias sería necesario tomar en el supuesto de ser autorizado.

art. 483. Descripción de las distintas categorías de S.N.U.-

A efectos de su regulación, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS.
- b) SUELOS NO URBANIZABLES SIMPLES.

art. 484. Son suelos no urbanizables protegidos, aquellos que en razón de sus excepcionales cualidades, ecológicas, paisajísticas, ambientales y agrícolas, están sujetos a estrictas limitaciones para su conservación y mantenimiento. Presentan los siguientes grados:

- 1) S.N.U. de Protección ecológica.
(P.E.G.)
- 2) S.N.U. de Protección de elementos naturales. (P.E.N.)
- 3) S.N.U. de Protección agrícola.
(P.A.G.)
- 4) S.N.U. de Protección del medio ambiente natural. (P.A.N.)
- 5) S.N.U. de Protección de costas y cornisas litorales. (P.C.L.)

art. 485. Son Suelos no urbanizables simples el S.N.U. restante que pese a no gozar de

ningún tipo de protección, deben ser mantenidos al margen de los procesos de urbanización.

Este tipo de suelos carece de grados, su delimitación vendrá dada en el Plano de regulación del suelo con el código S.N.U.

Régimen específico de las distintas categorías del Suelo Protegido.-

art. 486. Régimen del S.N.U. de Protección ecológica:

- 1) Definición: Son aquellos suelos de excepcional valor ecológico y/o ecológico vulcanológico que tanto por sus singulares valores de ecosistemas naturales, como por su interés científico y geológico hacen necesaria su preservación integral. Todo cambio en la estructura y forma del territorio, así como la modificación de vías, y variaciones en su flora y fauna, deberán ser objeto de Plan Especial.
- 2) Situación: El S.N.U. de Protección ecológica comprende tres zonas bien diferenciadas y que aparecen delimitadas en el plano de regulación

del suelo con el código P.E.G.

Estas zonas son:

- a) Caldera de Bandama y área de influencia.
 - b) Area delimitada en la Isleta.
 - c) Cono volcánico de la Angostura.
- 3) Uso característico: mantenimiento integral, preservación y mejora del medio natural.
 - 4) Usos compatibles: actividades didáctico-científicas, de ocio y culturales siempre que no supongan menoscabo o deterioro de las características que determinan el alto grado de protección, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y siempre que se desarrollen bajo estricto control del departamento municipal competente.
Podrán conservarse los cultivos agrícolas existentes; en el caso de nuevas ampliaciones de superficie de terreno de cultivo, se exigirán garantías de integración y de defensa del paisaje.
 - 5) Uso complementario: Excavaciones arqueológicas o paleontológicas conforme a las normas dictadas en

el catálogo de Protección de Unidades de Paisajes y Yacimientos Arqueológicos del presente Plan.

- 6) Usos prohibidos: Todos los restantes, especialmente los de vertidos, extracción de áridos y apertura de pistas. Así como el daño a las especies vegetales existentes en estas zonas.
- 7) Edificación permitida: vivienda para guarda en razón de una por cada espacio delimitado en el plano de regulación del suelo con el signo P.E.G. siendo las condiciones de esta edificación las siguientes:
 - a) Superficie construída: máximo de 120 m².
 - b) Altura máxima: una planta ó 3,50 m.
 - c) Separación a vía de acceso: mínimo 10 metros.
 - d) Dicha construcción estará sujeta además a las condiciones que establece el artículo 73.b de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

art. 487. Régimen del S.N.U. de Protección de elementos naturales.-

- 1) Definición: Son aquellos suelos pertenecientes a los grandes barrancos del municipio, que por sus excepcionales valores paisajísticos, arqueológicos, agrícolas y de mantenimiento del equilibrio hidrológico, así como por el tradicional papel desempeñado como elementos estructuradores del territorio, el Plan determina como espacios a proteger.
Toda intervención que suponga menoscabo o transformación de estos valores, requerirá la redacción de un Plan Especial.
- 2) Situación: El S.N.U. de Protección de elementos naturales aparece delimitado en el Plano de regulación del suelo con el código P.E.N. y comprende las siguientes zonas:
 - a) Barranco de Guinguada.
 - b) Barranco de Tamaraceite y Majadillas
 - c) Barranco de Tenoya.
- 3) Uso característico: Mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido anejo el agrícola.

- 4) Usos complementarios: Excavaciones arqueológicas o paleontológicas conforme a las normas dictadas en el Catálogo de Protección de Unidades de Paisajes y Yacimientos Arqueológicos del presente Plan. En el caso de nuevos yacimientos arqueológicos, deberá ser puesto inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes.
- 5) Usos compatibles: De repoblación forestal, atendiendo preferentemente el que no supongan riesgos de transformaciones ecológicas negativas con la introducción de especies botánicas ajenas al medio.
- 6) Usos prohibidos: Todos los restantes especialmente:
 - a) Vertidos de escombros, de aguas residuales, y de extracción de áridos.
 - b) Todos aquellos que requieran la modificación de la geomorfología de estos barrancos, tales como desmontes, explanaciones, abancalamientos y sorribas.
 - c) Talas de arboles, palmeras o vegetación arbustiva.
 - d) Todo tipo de edificación. Tanto en ladera como a menos de 15 me-

tros del borde de cresta. Solamente y estando sujeto a licencia previa - se podrá autorizar la construcción de casetas para almacenamiento de herramientas agrícolas conforme a las condiciones que se citan a continuación.

- 7) Edificación permitida.-
Casetas de almacenamiento de herramientas agrícolas.
 - a) Superficie edificada: 5 m² como máximo.
 - b) Altura máxima: 3m.
 - c) Carecerán de cimentación.
 - d) Se podrán edificar a razón de 1 caseta por terreno de cultivo.

art. 488. Régimen del S.N.U. de Protección Agrícola.-

- 1) Definición: Son áreas de protección agrícola aquellas que el Plan determina en razón de su valor productivo agropecuario. Toda modificación del territorio tales como desmontes y abancalamientos deberán estar precedidas por presentación de informe sobre impacto ambiental.

Toda apertura de nuevos caminos o pistas estará sujeta a la concesión de licencia.

- 2) Situación: La delimitación del suelo agrícola protegido figura en los planos de Regulación del Suelo con el código P.A.G. y comprende las zonas:
 - a) Cabeza del Morro.
 - b) Llanos de Marrero, zona del barranco de Villaverde, zona adyacente a Tenoya y Barranco de Tenoya.
 - c) Sector comprendido entre Tamara ceite y S. Lorenzo con límite en el Lomo del Drago y La Herradura.
 - d) Zona junto a la presa de Martínón.
 - e) Llanos de María Rivero.
- 3) Uso característico: Agrícola y de mantenimiento del medio natural.
- 4) Uso complementario: ganadero.
- 5) Usos compatibles:
 - a) Vivienda ligada al cultivo, atendiendo en todo momento a la no formación de núcleo.
 - b) Casetas de almacenaje de herramientas agrícolas.
 - c) Industrial agropecuario.

6) Usos prohibidos.-

Todos los no mencionados especialmente los vertidos de todo tipo.

7) Edificación permitida.-

- a) Vivienda familiar ligada al cultivo.
- b) Casetas de almacen de herramientas agrícolas.
- c) Industrias agropecuarias.

8) Régimen de la Edificación:

- a) Vivienda unifamiliar.
Parcela mínima: 25.000 m² (2,5 Ha.)
Superficie edificable: 150 m²
Separación a linderos: 10 m. lindero frontal, 20 m. linderos laterales.
Altura Máxima: 2 plantas o 6,50 m.
- b) Casetas de almacén de herramientas agrícolas:
Las condiciones conforme al artículo 432, punto 7, de las presentes normas.
- c) Industria agropecuaria:
Superficie edificable: 10% de la finca o propiedad, como máximo.
Separación a linderos: 30 metros mínimo en todos los casos, y no estarán a menos de 500 metros de

cualquier núcleo de población ni a menos de 200 metros de carreteras cercanas; dicha distancia se tomará desde el eje de dicha carretera.

Altura máxima: 7,50 metros.

art. 489. Régimen del S.N.U. de Protección del Medio Ambiente.-

1) Definición: Son aquellos: suelos donde aún prevalecen las condiciones naturales sobre los componentes humanizadores del territorio, que por valores diversos, paisajísticos, orográficos, existencia de destacados elementos naturales, así como por la potencialidad de ampliación de sus recursos naturales, el Plan califica como suelos protegidos.
Toda modificación de estos valores requerirá un informe previo de impacto ambiental.

2) Situación: El S.N.U. de protección del medio ambiente, aparece delimitado en el Plano de Regulación del Suelo con el código P.A.N.
Comprende las zonas:
Zona Norte: Morro de los Giles.

407

Zona Oeste: Altos de S. Gregorio, Cuesta de Las Palmas, Altos de Siete Puertas, Lomo del Corcovado, Lomo de las Morenas, Los Labradores.

Zona Sur: Barranquillo de Hoya Parral, zona del Barranco Salto del Negro, zona de Barranco Seco.

- 3) Uso característico: De mantenimiento y mejora del medio natural, y de repoblación forestal, preferentemente en las áreas que se delimitan para ello.
- 4) Usos compatibles:
- a) Agrícola y ganadero.
 - b) Extracción de áridos, estando la autorización condicionada a la obtención de concesión de licencia, y previa presentación de informe sobre impacto ambiental, con los contenidos previstos en el artículo 426 de las presentes Normas.
 - c) Vertidos de tierras y escombros conforme a lo establecido en el artículo 426 de las presentes Normas.
 - d) Industrial incompatible con medio urbano y siempre que se acredite incompatibilidad de su

408

ubicación en suelo destinado a uso industrial, la concesión de licencia en este caso estará supeditada a la presentación de informe sobre impacto ambiental con los contenidos previstos en el artículo 426 de las presentes Normas.

- e) Usos de Pic-Nic, permitiéndose la acampada en casetas desmontables.
- 5) Usos prohibidos: Todos los restantes, especialmente aquellos que supongan algún deterioro de las condiciones del medio.
- 6) Delimitación de áreas de repoblación forestal preferente:
 - a) Altos de S. Gregorio.
 - b) Sector comprendido entre divisoria del Corral , divisoria de Mesa y Barranco Seco, en su límite con la ciudad de Las Palmas.
- 7) Condiciones de la repoblación:
 - a) Se llevarán a cabo en aquellas zonas desprovistas de vegetación y que no afecten a los ecosistemas naturales de los sectores delimitados.
 - b) Dicha repoblación, se llevará a

cabo, preferentemente, con especies propias de la zona, que correspondan por cota, piso u orientación.

- 8) Edificación permitida:
 - a) Vivienda unifamiliar ligada a explotación agrícola.
 - b) Establo o criadero de animales.
 - c) Caseta de almacén de herramientas agrícolas.
 - d) Viveros.
 - e) Industrias incompatibles en medio urbano
- 9) Régimen de la edificación.-
 - a) Vivienda unifamiliar.-
 - parcela mínima: 15.000 m² (1,5 Ha)
 - superficie edificable: 150 m².
 - separación a linderos: 10 m. lindero frontal, 20 m. linderos laterales.
 - altura máxima: 2 plantas ó 6,50 m, se deberá justificar su vinculación con la explotación agrícola y que no provocan riesgo de formación de núcleo de población.
 - b) Establos o criaderos de animales.-
 - Superficie edificable: 10 % de la finca o propiedad como má-

ximo.

- Separación a linderos: 10 m. mínimo en todos los casos. En las cercanías de núcleos de población la distancia a estos ha de ser como mínimo de 500 m.

En las cercanías de carreteras la distancia mínima de separación, tomada desde el eje de la carretera será de 100 m. mínimo.

- Altura máxima: 4 m.
- Será preceptivo la presentación junto con el proyecto de edificación de la solución adoptada para la reutilización de la materia orgánica producida, o en su caso la solución para su absorción, estando prohibido su vertido en caminos, barrancos, etc...
- Todas las instalaciones cumplirán las condiciones higiénico - sanitarias exigidas por la legislación vigente.

c) Viveros.-

- Superficie edificable: 10% de la finca o propiedad, como máximo.

- Separación a linderos: 10 m. linderos laterales. 7 m. lindero frontal.
- altura máxima 3,50 m.
- Será preceptivo el estar construidas con estructuras fácilmente desmontables.

d) Casetas de almacén de herramientas agrícolas.

Las condiciones conforme al artículo 432, punto 7 de las presentes normas.

e) Industria incompatible en medio urbano:

Superficie edificable: 10% de la finca o propiedad, como máximo.

Separación a linderos: 20 metros de separación en todos los casos, en las cercanías de núcleos de población la edificación se separará de éstos un mínimo de 500 metros; en las cercanías de carretera la separación a estas será como mínimo de 100 metros. Dicha distancia se tomará desde el eje de la carretera.

Altura máxima: 9 metros.

f) Ninguna edificación de las anteriormente mencionadas se podrá

situar en laderas con pendientes superiores al 20 %.

15.2. Capítulo II.

S.N.U. de protección de Costas y Cornisas Litorales.

art. 490. Definición.-

Son S.N.U. de protección de costas y cornisas litorales, los terrenos situados en la franja litoral costera del municipio de Las Palmas.

Teniendo en cuenta las especiales características de estas zonas de territorio frontera, donde se produce un gran número de actividades y usos diferentes, y con una fuerte explotación de sus recursos; el Plan General considera prioritario su regulación, estableciendo medidas estrictas de ocupación y uso, y todas aquellas tendientes a mejorar la calidad ambiental.

art. 491. Situación.-

Será S.N.U. de protección de costas y cornisas litorales el frente marítimo del municipio de Las Palmas, incluyendo el suelo de dominio público que

establece la Ley 28/1969 de 26 de Abril sobre costas en su artículo primero puntos 1 y 2 y aquellas zonas adyacentes que aparecen en continuidad con la zona marítimo terrestre y que corresponde generalmente a zonas de cornisas litorales.

La delimitación de estos suelos, aparece en el plano de regulación del suelo con el código P.C.L.

A efectos de su regulación y dada la enorme dificultad de establecer una normativa general, el S.N.U. de Protección de costas y cornisas litorales se divide en las siguientes zonas:

ZONA I.- de Costas en playa de uso preferentemente recreativo y que comprende las siguientes playas:

Playa de La Laja, hasta Punta del Palo, Playa de Agua Dulce, Playa de Cardosa, Playa de las Angustias, Playa de S. Cristobal, Playa de las Alcaravaneras y Playa de las Canteras.

ZONA II.- Toda la costa restante fuera del perímetro urbano de la ciudad de Las Palmas, excluyendo aquellas que pertenecen a sistema general.

Comprende las siguientes zonas:

Zona norte: El Morro, Bahía del Confital y Cantiles del Confital, el Rincón y Cantiles del Rincón, bajos de Pedroso hasta Punta bajo Núñez.

Zona de la Isleta: Playa del Confital y Cantiles en altos del Confital, Playa de los Acantilados y Acantilados de la Isleta, Los Albarderos, Morro de la Vieja, y Cantiles de Montaña del Faro, La Hondura, Roque Cenicienta, Punta del Roque, y Roque Negro.

Zona Sur: Playa de Boca-Barranco y el Agujero, Montaña de Jinamar, Punta Marfea, final del Barranco del Sabinal y Cantiles de la Laja.

t. 492. Régimen normativo para cada zona.-

ZONA I.-

Definición.- Comprende las distintas playas del municipio de Las Palmas, tanto las localizadas en la ciudad de Las Palmas, como las que se localizan fuera de esta, que contienen en si mismas un alto poder como generadoras de usos diversificados fundamentalmente de carácter recreativo, siendo poseedoras de excepcionales valores paisajísticos y ambientales de gran significación en el ámbito insular.

art. 493. Régimen normativo.-

- 1) Será preceptivo: Practicar el deslinde de los bienes del dominio público en aquellas áreas en que aún no se hayan realizado.
- 2) No se permiten los vertidos directos al mar sin previa depuración, salvo aquellos que fueran exclusivamente de aguas pluviales, previo estudio de distancia mínima de boca de salida del aliviadero, a fin de evitar su posible taponamiento por aportaciones de arenas.
- 3) La concesión de vertidos estará sujeta a la obtención de licencia
- 4) Se establecerán controles periódicos sobre el grado de contaminación de las aguas y arenas, especialmente las producidas por contaminación orgánica de petróleo, y la producida por bacterias coliformes, no pudiéndose superar en ningún caso la cifra indicativa según criterio asumido por el Consejo de las Comunidades Europeas, que equivalen a 500 coliformes totales por 100 ml. de agua. En el caso en que los índices de contaminación superaran lo admisible se tomarán las medidas necesarias para su limpieza y cie-

rre temporal de playas hasta su total eliminación.

- 5) No se permite la extracción de arenas, salvo que por efecto de la dinámica de las arenas en playas, se produjeran acumulaciones que pusieran en peligro la estabilidad de dichas playas. Dichas extracciones se realizarán bajo el control de las instituciones y organismos competentes.
- 6) No se permitirá la colocación de carteles y vallas de propáganda, y en cualquier caso estarán sujetas a la concesión de licencia previa.
- 7) No se permite en estos suelos la ubicación de instalaciones industriales de ningún tipo.
- 8) Requerirá la presentación y aprobación de informe de impacto ambiental y la obtención de licencia todos aquellos proyectos de diques de protección, obras de recuperación y defensa del playas, puertos de abrigo o deportivos y en todos aquellos proyectos que por características puedan afectar directa o indirectamente a la dinámica de las arenas, y en general toda obra que suponga alguna modificación en la

línea de costa:

Se hará constar en dicho informe el posible efecto acumulado de dicha obra ante una situación de distintos proyectos ya realizados con anterioridad en la costa.

Estas construcciones habrán de adaptarse a lo dispuesto en el artículo 73 apartado b, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En el caso en que estas obras se proyectaran para las playas de La Laja, Las Canteras o Alcaravaneras, será preceptivo la redacción y aprobación de un Plan Especial; la aprobación de dichos planes se tramitarán de acuerdo con el artículo 41, de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

art. 494 . Régimen de usos.

- 1) Uso característico: recreativo, turístico, de ocio y cultural.
- 2) Usos compatibles: actividades pesqueras y deportivo náuticas.
- 3) Usos prohibidos: todos los restantes.

495. Régimen de la Edificación en Playa de La Laja: Toda edificación que se proyecte formará parte de un plan especial de ordenación de la playa, siendo su destino el de equipamiento público y dotacional, con el siguiente programa básico:

1) Un balneario con aseos y vestuarios, Superficie edificable: máximo de 150m².

Altura máxima: una planta ó 3,50 m.

2) Caseta de Salvamento y Socorro.

Superficie edificable: máximo de 50 m².

Altura máxima: 3,00 metros.

Dichas construcciones estarán sujetas a lo dispuesto en las determinaciones de la Ley 28/1969, de 26 de Abril, sobre costas.

496. Régimen normativa ZONA II.-

Comprende una área muy diversa del litoral del municipio de Las Palmas, formada en su mayor parte por grandes zonas de acantilados y cornisas frente a una reducida plataforma costera.

Dichos acantilados en su mayor parte están constituidos por paredes fonolíticas y presentan altos valores geo-

morfológicos, botánicos, faunísticos y paisajísticos que deben ser objeto de especial protección.

art. 497. Régimen normativo general.-

- 1) Será preceptivo practicar el deslinde de los bienes de dominio público. en aquellas zonas en que estos aún no se hayan realizado.
- 2) Toda nueva construcción que se sitúa en estos suelos requerirá la obtención de licencia municipal sin perjuicio de la obtención de la correspondiente concesión o autorización administrativa, si dicha construcción se situara en terrenos de dominio público.
- 3) No se permiten vertidos directos al mar sin depuración previa, salvo aquellos que sean exclusivamente producidos por aguas pluviales.
- 4) No se autorizan los vertidos de escombros sobre estos suelos, en ningún caso.
- 5) No se permite la extracción de áridos ni la explotación de canteras; en cualquier caso dichas actividades están sujetas a la obtención de licencia previa aunque se pro-

dujeran en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

- 6) La construcción de proyectos de diques de protección, puertos de abrigo o deportivos y todos aquellos proyectos en que se modifique la línea de costa original, cumplirán lo preceptuado en el artículo 438, punto 8, de las presentes Normas.
- 7) Toda modificación de la geomorfología en plataformas costeras y especialmente en acantilados y cornisas, como cualquier variación de su flora y fauna deberá ser objeto de Plan Especial.

art. 498. 1) Uso característico.-

De conservación y mejora del medio natural. En suelos de dominio público y servidumbre de salvamento todos aquellos que marca la Ley 28/1969, de 26 de Abril, sobre costas.

2) Usos compatibles.-

Actividades didáctico científicas, de ocio y agrícolas.

3) Usos prohibidos.-

Todos los restantes incluidos en suelo de dominio público, el residencial y de extracción de árido. Esta norma se controlará especialmente en la Playa de boca - barranco y en sus laderas superiores, donde toda apertura de pistas, movimiento de tierras, y extracción de áridos puede suponer un daño irreversible en las especies vegetales existentes, por tratarse de una comunidad relictiva de *Lotus Kunkellii*, cuya deseparación significaría una pérdida irremplazable en los recursos genéticos.

4) Edificación permitida.-

En suelos de dominio público se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Reglamento para la ejecución de la Ley sobre Costas. En cualquier caso las concesiones se restringirán para casos de estricta necesidad por la naturaleza de su actividad o por su uso público. Toda edificación que se sitúe en este suelo deberá presentar informe de impacto ambiental previo a la obtención de licencia.

La edificación permitida para el resto del suelo será exclusivamente

la de caseta de almacenamiento de herramientas agrícolas conforme a lo establecido en el artículo 437, punto 7 de las presentes Normas.

15.3. Capítulo III.

Régimen específico del Suelo No Urbanizable Simple.

art. 499. 1) Definición.- Son aquellos suelos dentro del S.N.U. que no gozan de ningún tipo de protección, que presentan una estructura de propiedad muy dividida, con parcelas en general de pequeñas y medianas dimensiones, y que están sometidas a una fuerte presión urbanizadora.

Las determinaciones del Plan General para este suelo se orientan hacia el control y regulación de esta situación.

2) Situación.- Comprende zonas muy diversas y en dispersión sobre el territorio, su identificación y delimitación aparece en el plano de calificación del suelo con el código S.N.U. y comprende las zonas:

Zona Sur:

- Las Hojas, las Carretas, el Sabinal y Lomo del Sabinal, Llanos de Barrera y zona adyacente a la montaña.
- Divisoria de Capón, barranco del Salto del Negro, barranco de la Mesa y Divisoria de las Cuevas.

Zona Centro:

- Sectores adyacentes a la Aldea de Siete Puertas y Llanos de María Rivero.
- Lomo los Altos y la Milagrosa.
- Sector delimitado junto a S. Lorenzo y S. Gregorio.
- Lomo del Drago.
- Zona adyacente a Almatriche.
- Zona adyacente a S. José Artesano

Zona Oeste:

- Sector comprendido entre Tenoya y el Toscón.
- Montaña S. José del Alamo y Lomo Juan Grande.

Zona Norte:

- Area de Alcarabaneras en el barranco de Majadillas.
- Zona de el Morro y barranco de Tenoya.

3) Uso característico.- Agrícola

4) Usos compatibles.-

Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social y una vez que la Comisión Provincial de Urbanismo u órgano de tutela apruebe provisionalmente el proyecto de obras, lo exponga al público por quince días, y lo apruebe provisionalmente si procede.

- Vertidos de residuos sólidos orgánicos, exclusivamente en la zona delimitada en el Salto del Negro.
- Residencial ligado a explotación agrícola; se deberá justificar su vinculación con la explotación agrícola, y que no provoque riesgo de formación de núcleo de población.

5) Usos prohibidos.-

Todos los restantes.

6) Edificación permitida.-

- Vivienda unifamiliar ligada a explotación agrícola
- Viveros.
- Casetas para almacenamiento de herramientas agrícolas.
- Edificación vinculada a actividad de utilidad pública o interés social.

425

7) Régimen de la edificación.-

- Vivienda unifamiliar.
 - a) Parcela mínima: 5.000 m².
 - b) Separación a linderos 10 m.
 - c) Superficie edificable: 120 m² máximo.
 - d) Altura máxima: 1 planta o 3,50 m.
- Viveros conforme a las condiciones del artículo 434, apartado 9 c) de las presentes normas.
- Caseta para almacenamiento de herramientas agrícolas: conforme a las condiciones del artículo 432, 7 de las presentes normas.
- Edificación vinculada a actividad de utilidad pública o interés social.
 - a) Parcela mínima: 10.000 m². (1 Ha.)
 - b) Separación a linderos: 10 m.
 - c) Superficie edificable: 200 m² máximo.
 - d) Altura máxima: 2 plantas ó 6,50 m
 - e) Cumplirán además las condiciones que para el desarrollo de la actividad determinen estas normas, y cuantas otras de rango municipal o supra-

426

municipal les fuesen de aplicación.

art. 500. Agrupaciones permitidas en S.N.U. simple.-

1) Definición.-

Todas aquellas agrupaciones en S.N.U. que sin llegar a un grado de consolidación para ser calificadas como núcleos urbanos, cuentan con una alta densidad de viviendas dentro de los perímetros delimitados en el presente Plan.

Dichos perímetros aparecen en el Plano de calificación de Suelo No Urbanizable, con los códigos AGP-1 y AGP-2.

2) Objetivos.-

Los objetivos que el Plan General fija para estas agrupaciones van dirigidas a permitir una cierta mejora y organización de la edificación, permitiendo - según la normativa que más adelante se detalla - pequeños crecimientos que ordenan y completan estas agrupaciones dentro de sus perímetros correspondientes.

Dichas edificaciones se permiti-

rían en los supuestos siguientes:

a) En aquellos casos en que quedasen terrenos libres entre dos edificaciones, con frontis a vía pública, y con una distancia máxima entre ellas de 15 metros.

La regulación de estas edificaciones vienen en el supuesto 1 del Régimen de la Edificación; en el art. 446 de las presentes normas.

b) Terrenos libres en el interior de las zonas perimetradas conforme a la regulación del supuesto 2. del Régimen de la Edificación, en el artículo 447 de las presentes normas.

art. 501. Régimen de la Edificación.-

SUPUESTO 1.-(AGP-1).-

Terrenos libres entre dos edificaciones

1) Condiciones de la Parcela:

a) Parcela mínima: 250 m² de superficie.

b) Medianerías: la distancia máxima entre las dos edificaciones medianeras a la parcela será de

15 mt.

c) Alineación: La resultante de unir los vértices de las esquinas de las medianeras contiguas, en línea recta.

2) Condiciones de la edificación:

a) Línea de edificación: Coincidente con la de alineación.

b) Retranqueo de la edificación: nulo.

c) Altura en planta: 2 plantas máximo o 6,50 mt.

3) Condiciones de ocupación:

a) Fondo edificable: máximo 12 mt.

b) Ocupación bajo rasante: no permitida.

c) Coeficiente de ocupación: 80% de la parcela.

4) Condiciones higiénicas:

Vivienda exterior: las viviendas han de ser exteriores, entendiéndose por tal las que cuenten al menos con 2 habitaciones vivideras a fachada y el resto a fachada posterior o patios.

5) Condiciones de uso:

Usos permitidos:

a) vivienda unifamiliar entre medianeras.

b) almacenes en planta baja

c) talleres

d) comercial en edificio no exclusivo

e) terciario en edificio no exclusivo.

f) usos de equipamiento público.

g) jardines y parques.

Usos prohibidos:

todos los restantes.

art. 502. Régimen de la edificación.-

SUPUESTO 2.-(AGP-2).-

1) Condiciones de la parcela:

a) Superficie mínima: 2.000 m².

b) Medianerías: La distancia o medianeras contiguas será libre.

c) Alineación: Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de las Palmas propondrá en cada caso una alineación oficial.

d) Rasantes: Las rasantes actuales serán consideradas como oficiales, salvo modificaciones producidas por el señalamiento de alineación.

2) Condiciones de la Edificación:

a) Retranqueo: 5 mt.

b) Superficie edificable: 125 m² máximo en planta.

- c) Fondo Edificable: máximo de 12mt.
- d) Coeficiente de ocupación: 6% total de la parcela como máximo.
- e) Ocupación bajo rasante: no permitida.
- f) Altura en plantas: 2 plantas o 7,50 mt.

3) Condiciones higienicas:

Las viviendas deberán ser exteriores, entendiendose por tal las que cuentan al menos con dos habitaciones vivideras a fachada, y el resto a fachada posterior o patios.

art. 503. Con carácter excepcional se permiten parcelaciones urbanísticas en S.N.U. que no goce de protección alguna y destinadas a viviendas unifamiliares de alta cualificación con las limitaciones siguientes:

- 1) La superficie total parcelada en todo el Término Municipal no podrá ser superior a 60 Has.
- 2) La superficie mínima para poder parcelar será de 15 Has.
- 3) La parcela mínima será de 2.500

metros cuadrados.

- 4) Estas parcelaciones deberán tener los servicios mínimos de infraestructuras y equipamientos urbanos.
- 5) Se asegurará en todo momento las conexiones de estas parcelaciones con la Red Viaria del Plan General.
- 6) Será necesario presentar informe sobre impacto ambiental.

XVI. TITULO XVI. SISTEMAS GENERALES.

Art. 504. Definición.-

A los efectos del Plan General y de estas propias Normas, los Sistemas Generales, estructurantes del territorio municipal, se han tipificado en tres clases: el primero conformado por el conjunto del equipo comunitario, el segundo por los espacios libres y el tercero por el sistema de comunicación e intercambio.

Esta división corresponde a la contenida en la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Art. 12.b.

1) Sistema general de equipo comunitario.

Consta de todas las áreas dotacionales tendentes a satisfacer las necesidades que la vida asociada demanda y que acoge a la totalidad del municipio y a su territorio de influencia.

2) Sistema general de espacios libres.

Comprende todas las áreas de parque público y las destinadas al esparcimiento y actividades lúdicas de los habitantes del municipio.

433

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

3) Sistema general de comunicaciones e intercambio.

Agrupar a los elementos necesarios para la circulación de personas y mercancías en todo el término municipal, así como de éste con el territorio insular y el exterior.

art. 505. Regulación.-

Condiciones Generales.

De los Sistemas Generales adoptados.

Todos los sistemas generales adoptados (indicados en la memoria y en los planos) seguirán manteniendo su uso actual y su pertenencia a los organismos que en la actualidad los detente, encargándose éstos de su mantenimiento.

Sólo se permitirán obras de mantenimiento y mejora, sin que suponga cambios de uso, formales, ni de volumen.

Si las circunstancias aconsejasen un cambio de uso de un sistema general, este sólo podrá realizarse con informe técnico favorable, y en cualquier caso supondrá una modificación del Plan General y por tanto sujeta

434

a la tramitación prevista en el Reglamento de Planeamiento. Así y todo sólo se podrá sustituir por otro sistema general similar y nunca para otros usos que no estén contenidos en esta clasificación.

art. 506. De los Sistemas Generales propuestos

Los Sistemas Generales propuestos se desarrollarán con una figura de planeamiento equivalente en contenido a los Planes Especiales, Planes Parciales o proyectos de urbanización que permitan la consecución de los mismos, según las circunstancias urbanísticas en que se encuentren.

Condiciones particulares.-

art. 507. De los sistemas generales adoptados.

cualquier obra de mejora estará sujeta al cumplimiento de las ordenanzas de la zona en la que esté insertado el sistema general. También serán de obligado cumplimiento las normas básicas de edificación así como el conjunto de normativas y reglamentaciones vigentes y vinculadas a cada caso específico.

art. 508. De los Sistemas Generales propuestos.

1) Sistema General de equipo urbano.

Los desarrollos posteriores del Plan General a partir de las figuras de planeamiento de inferior rango, garantizarán los usos y alineaciones propuestos por éste en las áreas de sistemas generales, así como, también quedarán garantizadas las superficies de suelo y construible, las condiciones de volumen, alturas, número de plantas y los esquemas tipológicos planteados seguidamente para cada uno de los elementos del Sistema General de que se trate.

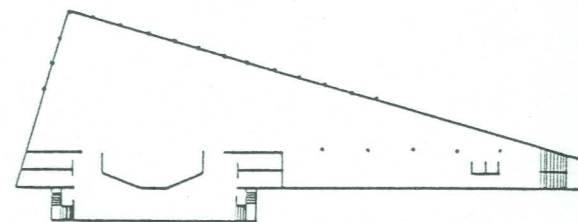
Será obligatorio el cumplimiento de las normas básicas de edificación, así como el conjunto de normativas y reglamentaciones vigentes y vinculadas a cada caso específico.

art. 509. A efectos de claridad en la enumeración de cada elemento del Sistema General se fija el orden siguiente: en primer lugar se denomina al elemento por la condición de su uso, -seguido de la clave que lo identifica en los planos y por último, por los límites del área a que pertenece.

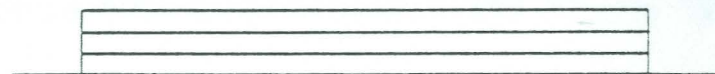
SALA DE CONFERENCIAS-AULAS DE CULTURA

E.C.S. LIMITADO POR LAS CALLES VENEGAS,
BRAVO MURILLO, CEBRIAN Y ARRIETA.

SUPERFICIE DE PARCELA 1.950 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 5.850 m²
 VOLUMEN EDIFICADO23.400 m³
 N° DE PLANTAS 3
 ALTURA 12 m.



PLANTA



SECCION



ALZADO

SALA DE CONFERENCIAS
 AULA DE CULTURA

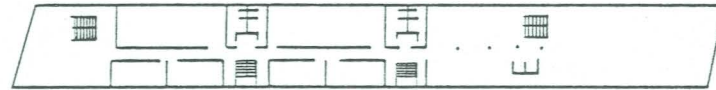
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

ESQUEMA TIPOLOGICO

BIBLIOTECA GENERAL.

E.C.S. LIMITADO POR LAS CALLES VENEGAS,
ARRIETA, CEBRIAN Y MURGA.

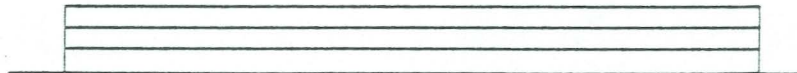
SUPERFICIE DE PARCELA	1.725 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	5.175 m2
VOLUMEN EDIFICADO	20.700 m3
Nº DE PLANTAS	3
ALTURA	12 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

BIBLIOTECA GENERAL

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

MUSEO

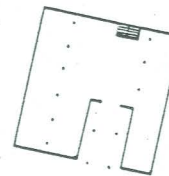
E.C.S. LIMITADO POR LAS CALLES ARRIETA,
Y LA VIA DE CONEXION ENTRE LA AVENIDA
MARITIMA Y BRAVO MURILLO.

SUPERFICIE DE PARCELA	676 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.352 m2
VOLUMEN EDIFICADO	5.408 m3
Nº DE PLANTAS	2
ALTURA	8 m.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

441

ESQUEMA TIPOLOGICO



PLANTA



ALZADO



SECCIONES

MUSEO

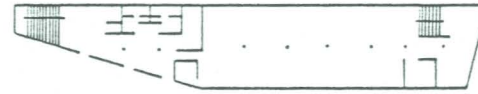
E: 1:1.000

442

SALA DE EXPOSICIONES.

E.C.S. LIMITADA POR LAS CALLES VENEGAS,
ARRIETA, MURGA Y LA NUEVA CONEXION DE
VENEGAS CON ARRIETA.

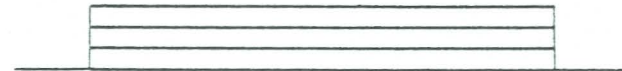
SUPERFICIE DE PARCELA 1.163 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.489 m2.
VOLUMEN EDIFICADO 41.868 m3
Nº DE PLANTAS 3
ALTURA 12 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

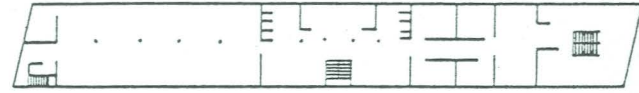
SALA DE EXPOSICIONES

E: 1:1.000

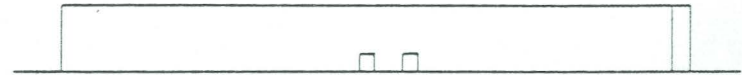
SALA POLIFUNCIONAL.

E.C.S. LIMITADA POR LAS CALLES VENEGAS
Y LA COMANDANCIA DE MARINA.

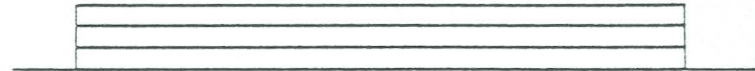
SUPERFICIE DE PARCELA 2.065 m².
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 6.195 m².
 VOLUMEN EDIFICADO 74.340 m³.
 N° DE PLANTAS 3
 ALTURA 12 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

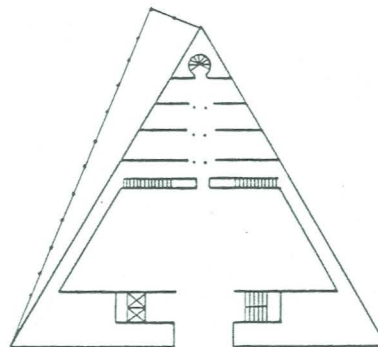
SALA POLIFUNCIONAL

E: 1:1.000

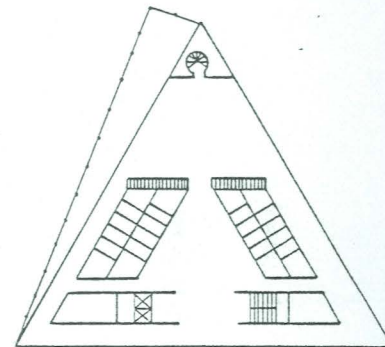
CENTRO POLIFUNCIONAL.

E.C.S. GUANARTEME.

SUPERFICIE DE PARCELA 2.264 m2.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.828 m2.
 VOLUMEN EDIFICADO 30.624 m3.
 Nº PLANTAS 2
 ALTURA 8 m.



P. BAJA



P. ALTA



SECCION



ALZADO

EDIFICIO POLIFUNCIONAL

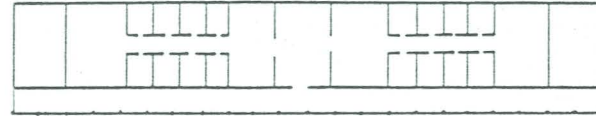
E: 1:1.000

ESQUEMA TIPOLOGICO

BALNEARIO

E.B.S. GUANARTEME.

SUPERFICIE DE PARCELA 2.200 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 2.200 m2.
VOLUMEN EDIFICADO 8.800 m3.
Nº PLANTAS 1
ALTURA 4 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

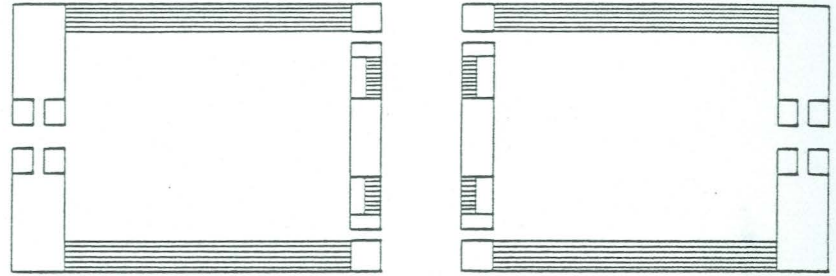
BALNEARIO

E:1.:1000

POLIDEPORTIVO

E.D.U. GUANARTEME

SUPERFICIE DE PARCELA 7.500 m².
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 7.500 m².
 VOLUMEN EDIFICADO 67.500 m³.
 Nº PLANTAS 1
 ALTURA 8 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

CANCHAS DESCUBIERTAS

E.D.U. GUANARTEME

SUPERFICIE DE PARCELA	7.500 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	7.500 m2.
VOLUMEN EDIFICADO	---
Nº PLANTAS	---
ALTURA	4 m.

EDIFICIO POLIFUNCIONAL.

ESQUEMA TIPOLOGICO

E.C.S. RAMBLA DE LA BALLENA.

SUPERFICIE DE PARCELA 1.600 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.840 m2.
VOLUMEN EDIFICADO 19.200 m3.
Nº DE PLANTAS 3
ALTURA 12 m.



PLANTA



ALZADO

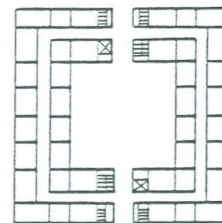
CONTENEDOR

E: 1:1.000

EDIFICIO ADMINISTRATIVO.

S.U.G. - S.U.M. RAMBLA DE LA BALLENA.

SUPERFICIE DE PARCELA 1.600 m².
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.600 m².
 VOLUMEN EDIFICADO14.400 m³.
 Nº DE PLANTAS 3
 ALTURA 12 m.



PLANTA



SECCION



ALZADO

EDIFICIO ADMINISTRATIVO

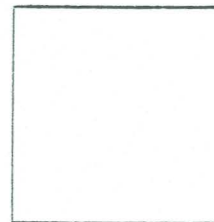
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

EDIFICIO POLIFUNCIONAL.

E.C.S. AUTOVIA LA BALLENA - ESCALERITAS

SUPERFICIE DE PARCELA 1.600 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.840 m2.
VOLUMEN EDIFICADO 19.200 m3.
Nº DE PLANTAS 3
ALTURA 12 m.

ESQUEMA TIPOLOGICO



PLANTA



ALZADO

CONTENEDOR

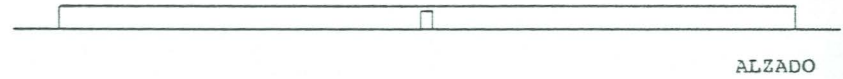
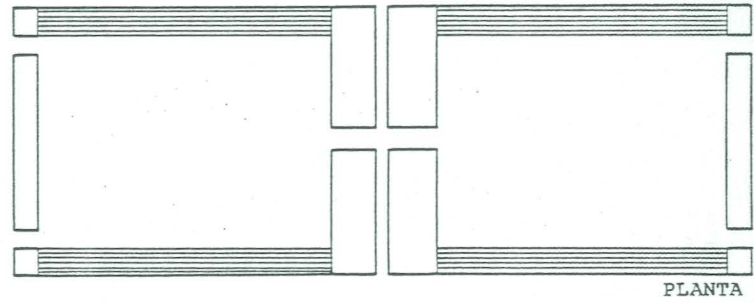
E: 1:1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

POLIDEPORTIVO DESCUBIERTOS.

E.D.U. AUTOVIA LA BALLENA-ESCALERITAS.

SUPERFICIE DE PARCELA	7.000 m ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.600 m ² .
VOLUMEN EDIFICADO	6.000 m ³ .
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA	4 m.



POLIDEPORTIVO

SECCION

E: 1:1.000

GIMNASIO.

E.D.U. AUTOVIA LA BALLENA-ESCALERITAS.

SUPERFICIE DE PARCELA	600 m ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	600 m ² .
VOLUMEN EDIFICADO	2.400 m ³ .
Nº DE PLANTAS	1
ALTURA	4 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

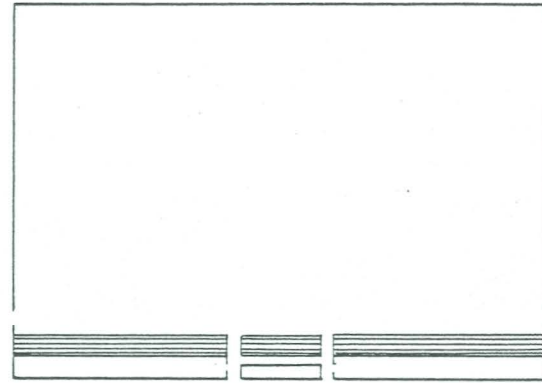
GIMNASIO

E: 1:1.000

CAMPO DE FUTBOL.

E.D.U. AUTOVIA LA BALLENA-ESCALERITAS.

SUPERFICIE DE PARCELA 7.000 m2.
 SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.000 m2.
 VOLUMEN EDIFICADO 2.000 m2.
 N° DE PLANTAS 1
 ALTURA 4 m.



P. BAJA



P. ALTA



ALZADO

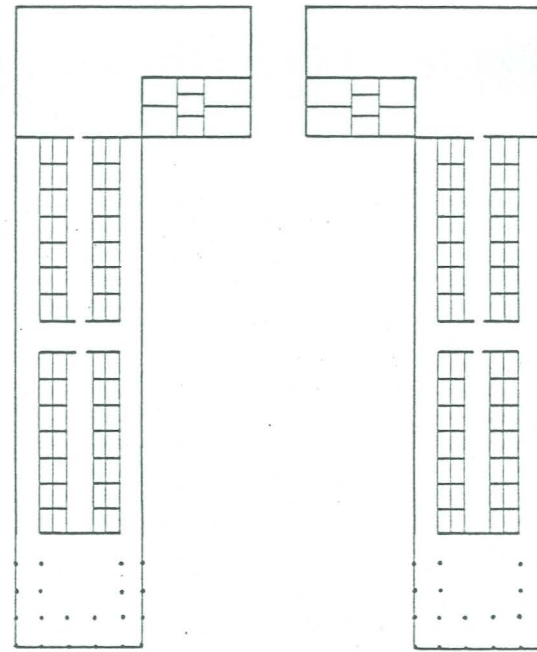
CAMPO DE FUTBOL

E:1:1.000

MERCADO.

S.U.M.M. TAMARACEITE

SUPERFICIE DE PARCELA12.000 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA 7.650 m².
VOLUMEN EDIFICADO58.000 m³.
Nº PLANTAS 1
ALTURA 8 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

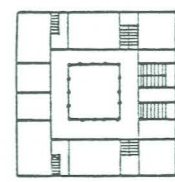
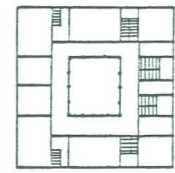
MERCADO

E:1:1.000

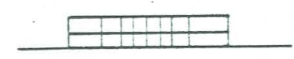
ADMINISTRATIVO (POLICIA MUNICIPAL).

S.U.M. TAMARACEITE.

SUPERFICIE DE PARCELA 900 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.600 m2.
VOLUMEN EDIFICADO 9.600 m3.
Nº DE PLANTAS 2
ALTURA 6 m.



ALZADO



SECCION

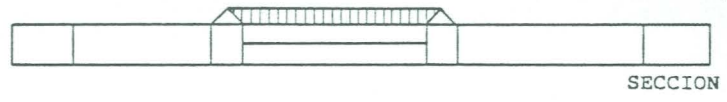
POLICIA MUNICIPAL

E: 1:1.000

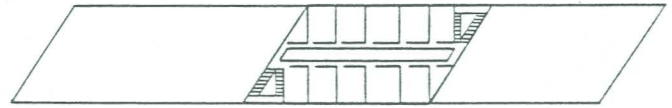
EDIFICIO POLIFUNCIONAL.

E.C.U. TAMARACEITE

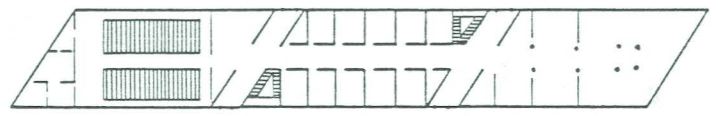
SUPERFICIE DE PARCELA	2.360	m ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.060	m ² .
VOLUMEN EDIFICADO	18.800	m ³ .
Nº PLANTAS	2	
ALTURA	8	m.



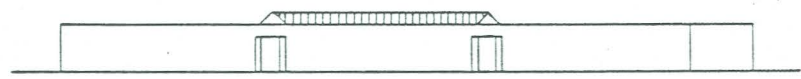
SECCION



PLANTA



P. BAJA



ALZADO

CENTRO CULTURAL

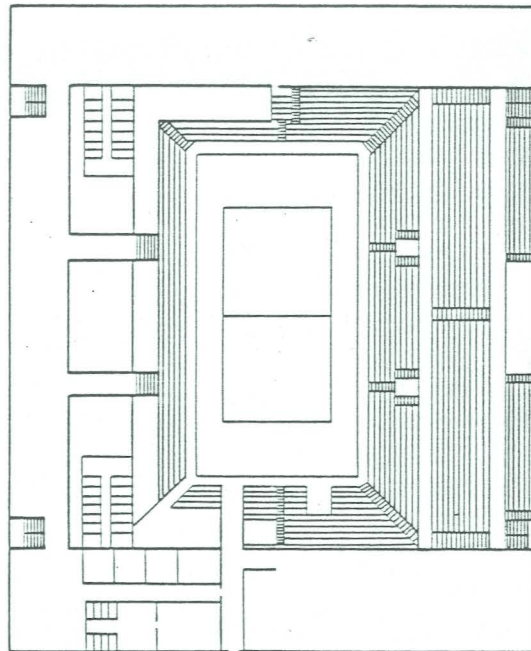
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

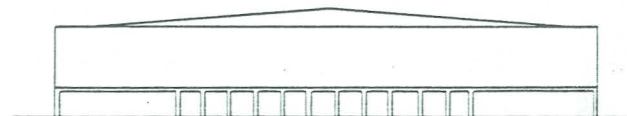
POLIDEPORTIVO.

E.D.C. TAMARACEITE.

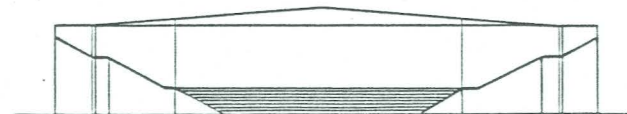
SUPERFICIE DE PARCELA 12.000 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA 16.500 m².
VOLUMEN EDIFICADO 240.000 m³.
N^º PLANTAS 2
ALTURA 20 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

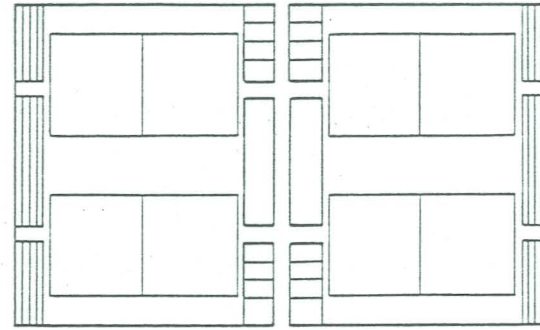
POLIDEPORTIVO

E:1:1.000

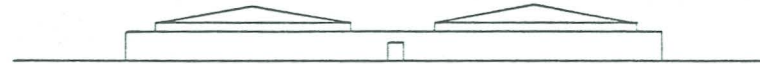
POLIDEPORTIVO.

E.D.U. TAMARACEITE.

SUPERFICIE DE PARCELA	6.000 m ² .
SUPERFICIE CONSTRUIDA	6.000 m ² .
VOLUMEN EDIFICADO	4.800 m ³ .
Nº PLANTAS	1
ALTURA	8 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

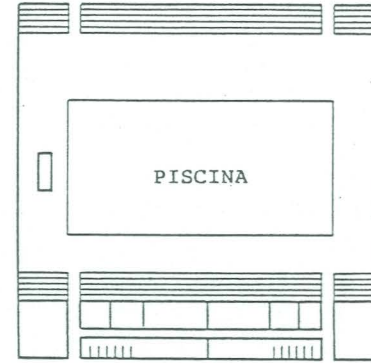
POLIDEPORTIVO

E: 1:1.000

PISCINA OLIMPICA.

E.D.U. TAMARACEITE

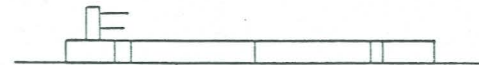
SUPERFICIE DE PARCELA	4.550 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.400 m2.
VOLUMEN EDIFICADO	5.600 m3.
Nº PLANTAS	1
ALTURA	4 m.



PLANTA



ALZADO



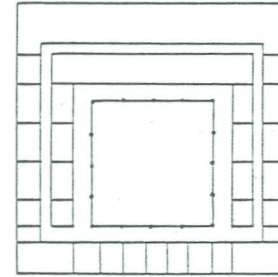
SECCION

PISCINA OLIMPICA

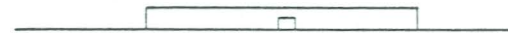
CENTRO DE SALUD.

E.S.P. TAMARACEITE.

SUPERFICIE DE PARCELA	2.500 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.970 m2.
VOLUMEN EDIFICADO	7.880 m3.
Nº PLANTAS	1
ALTURA	4 m.



PLANTA



ALZADO



SECCION

CENTRO DE SALUD

E: 1:1.000

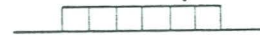
ESTACION DE GUAGUAS

T.T. TAMARACEITE.

SUPERFICIE DE PARCELA	1.040 m2.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	150 m2.
VOLUMEN EDIFICADO	600 m3.
Nº PLANTAS	1
ALTURA	4 m.



PLANTA



ALZADO



ESTACION DE GUAGUAS

E: 1:1.000

2) Sistema General de Espacios Libres.

Los Sistemas Generales de Espacios libres no podrán invadir en ningún caso el suelo destinado al equipo urbano ni modificar las alineaciones contenidas en los planos.

Se distinguen tres clases:

a) Espacio libre de plaza.-

Identificado en los planos como - P.O.L. son vinculantes a los efectos de desarrollo de los sistemas generales que contengan estos espacios, la localización, dimensiones y características formales, entendiéndose por estas, el conjunto de elementos insertos en la plaza como amueblamiento y zonas de vegetación Tal como están recogidas en los planos correspondientes. La plaza es un espacio pavimentado continuo, donde existen zonas de jardinería y arbolado, que no superen el treinta (30) por ciento de la superficie total.

Estos espacios contendrán elementos ordenadores, tales como pérgolas, stoas, quioskos, etc., que no supondrán nunca edificaciones inaccesibles al público y no superarán el quince (15) por ciento de la super-

ficie pavimentada como máximo y un volumen edificable de 0,2 m³/m².

- b) Espacio libre parque deportivo.-
Identificado en los planos como P.D
Son vinculantes a los efectos de desarrollo de los Sistemas Generales que contengan estos espacios, la localización, dimensiones y características formales, entendiéndose se por éstas los trazados de los recorridos peatonales y zonas de vegetación, tal como están recogidas en los planos correspondientes.

El parque deportivo es un espacio de jardines y arbolado con áreas de juegos infantiles y juegos libres, así como recorridos y zonas para la práctica de deportes no reglados. Las áreas pavimentadas no serán superiores al quince (15) por ciento del total.

- c) Espacio libre parque urbano.-
Identificado en los planos como P.U
Es un espacio de arbolado, contiene áreas de juegos infantiles y juegos libres, así como instalaciones y edificios encaminados al ocio y al esparcimiento, que no superen los novecientos (900) m². construi-

dos por elemento con una altura no superior a los cuatro (4) metros y con un volumen no superior a los 3.200 m².

En total no supondrán más del 0,5 por ciento de la superficie total del parque.

- 3) Sistema General de Comunicación e Intercambio.-

A) Sistema viario.

Son vinculantes a los efectos de desarrollo de este Sistema General las condiciones de diseño de trazado y secciones de las diferentes vías contenidas en el presente Plan El sistema viario está sujeto su regulación a la Ley de Carreteras vigentes.

B) Complejo portuario.

Se regulará por su legislación específica.-

No obstante cualquier edificación ligada funcionalmente a este complejo y que incida, ya sea por su localización o sus características en la ciudad, será necesario un convenio entre el Ayuntamiento y los organismos implicados para su realización.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera.- Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Segunda.- El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá dictar las Ordenanzas Especiales que estime necesarias para el mejor desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.- Los instrumentos de ejecución del planeamiento anteriores del municipio de Las Palmas de Gran Canaria que a la entrada en vigor del presente Plan estuvieran definitivamente aprobados, continuarán su tramitación y gestión con arreglo a las determinaciones contenidas en los mismos, siempre que se estén ejecutando de acuerdo con los plazos contenidos en sus planes de etapa.

Segunda.- Los instrumentos de planeamiento a que se ha hecho referencia en la disposición anterior que, por el contrario, no se hallen en curso de ejecución de acuerdo a sus planes de etapa, tendrán necesaria-

mente que adaptarse a las determinaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Tercera.- Los promotores de aquellos instrumentos de planeamiento que quedasen, de hecho, modificados por el Plan General de Ordenación Urbana tanto en sus condiciones de edificabilidad, superficie afectada, calificación del suelo, etc.etc. deberán, en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del mismo presentar los documentos de adaptación a la nueva situación.