

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

T O M O I (Títulos I a XI)

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

I N D I C E.-

pag.

TITULO I. NORMAS GENERALES.

Capítulo I.	Naturaleza, Ambito, Alcance y Contenido de las Normas	1
Capítulo II.	Vigencia y Revisión del Plan .	3
Capítulo III.	Documentación, Contenido e Interpretación	8
Capítulo IV.	Derechos y Deberes de los propietarios	14
Capítulo V.	Situaciones fuera de ordenación	24

TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO.

Capítulo I.	Competencia y Orden de Desarrollo	27
Capítulo II.	Orden de desarrollo	28

TITULO III. NORMAS DE GESTION Y EJECUCION.

Capítulo I.	Ejecución del Planeamiento ..	34
Capítulo II.	Instrumentos de Gestión	39

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

	pag.
TITULO IV. NORMAS DE PROTECCION.	
Capítulo I. Declaración de ruina	48
Capítulo II. Catálogo de protección	54
TITULO V. NORMAS DE EDIFICABILIDAD.	
Capítulo I. Parámetros referidos al espacio edificable	94
Capítulo II. Normas referidas al aprovechamiento edificatorio	106
TITULO VI. NORMAS DE EDIFICACION.	
Capítulo I. Condiciones generales de la edificación	120
Capítulo II. Condiciones estéticas	124
Capítulo III. Condiciones de Seguridad, Salubridad y Ornato	138
Capítulo IV. Dotaciones e Instalaciones en edificios	143
TITULO VII. NORMAS DE USO.	
Capítulo I. Clases de Usos	153
Capítulo II. Uso General RESIDENCIAL	154
Capítulo III. Uso General PRODUCTIVO	169
Capítulo IV. Uso General DOTACIONAL	182

	pag.
TITULO VIII. NORMAS DE URBANIZACION.	108
TITULO IX. NORMAS DE TRAMITACION.	
Capítulo I. Información Urbanística	214
Capítulo II. Actos sujetos a licencia	217
TITULO X. REGIMEN GENERAL DEL SUELO	256
TITULO. XI. SUELO URBANO.	
Capítulo I. Concepto	264
Capítulo II. Facultades de los propietarios de Suelo Urbano	265
Capítulo III. Aprovechamiento urbanístico ..	267
Capítulo IV. Ejecución de la edificación ..	269
Capítulo V. La organización del Suelo Urbano en Polígonos	272

I. TITULO I. NORMAS GENERALES

1.1. Capítulo I.

Naturaleza, Ambito, Alcance y Contenido de las Normas.

art. 1. Naturaleza

El Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria es el instrumento de ordenación integral del municipio, con el contenido y alcance que la legislación vigente confiere a este tipo de Planes. Define la ordenación integral del territorio, su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico a cada clase y categoría del mismo, y como consecuencia delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y específica, en virtud de ello, los derechos y deberes inherentes a dicha propiedad.

art. 2. Ambito

El ámbito del Plan es la totalidad del término municipal de Las Palmas.

1.

art. 3. Efectos .-

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

- 1) Publicidad, que incluye el derecho de todo ciudadano a consultar por si mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada estas Normas.
- 2) Ejecutoriedad, que supone, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan estén previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y, en general la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones

2.

2. Capítulo II.

Vigencia y Revisión del Plan.

art. 4. Vigencia.-

El Plan General entrará en vigor desde la fecha de su publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

El presente Plan General deroga y sustituye íntegramente, en lo que se refiere al término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, al precedente Plan general de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 19 de Julio de 1.962, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Ley del Suelo.

Igualmente este Plan de Ordenación deroga expresamente las Ordenanzas Municipales aprobadas en el año 1.954 y que el anterior Plan de Ordenación mantenía vigentes, así como las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de carácter provincial, aprobada por O.M. de 31 de Julio de 1973 (B.O.E. de

3.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

7 Septiembre 1973), en todo aquello que afectase a este Municipio de Las Palmas.

art. 5. Revisión del Plan.-

A los ocho años de vigencia del Plan, el Ayuntamiento verificará si es preciso su revisión, la cual se realizará antes si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- 1) Si se produce la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, o documento de similares contenidos, que afecten al Municipio de Las Palmas de Gran Canaria y que incluyan entre sus determinaciones, la obligatoriedad de revisar el Plan General.
- 2) Cuando se produzca un cambio en la legislación urbanística de base que haga necesario o conveniente la revisión.
- 3) Cuando se alteren las hipótesis del Plan respecto a sus magnitudes básicas especialmente cuando se supere la cifra de los 450.000 habitantes o la capacidad económica municipal se vea afectada en más de un 20% de sus

4.

compromisos con el programa de actuación.

- 4) La modificación de la estructura general y organica del territorio determinada en este Plan, especialmente en todo lo referido a localización, contenido y disposición de los Sistemas Generales.

art. 6. Revisión del Programa de Actuación.-

1. De conformidad con el artículo 158 del Reglamento de Planeamiento, el Programa de Actuación se revisará transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor, y antes o en cualquier momento cuando la realidad de los hechos demuestre que no se ha realizado, al menos, la promoción de un 50% del suelo urbanizable programado y que tampoco se han aprobado los proyectos y realizaciones de al menos el 50% de los Sistemas Generales, especialmente de infraestructura viaria, en la fecha en que ésta situación se ponga de manifiesto.
2. La revisión del Programa de Actuación implicará la reclasificación del suelo urbanizable programado,

5.

tanto porque se haya mostrado insuficiente, en cuyo caso dará lugar a su ampliación en areas de suelo urbanizable no programado, como por la existencia de incumplimientos manifiestos de los plazos de desarrollo previstos, bien por la propia administración municipal como por los particulares.

Así mismo dará lugar a la modificación del programa económico de inversiones.

art. 7. Modificaciones.-

1. Siguiendo el procedimiento previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para aprobación de los Planes, podrán introducirse modificaciones y correcciones de detalle que la realidad y evolución de los hechos aconsejen.
2. Si la modificación tiene por objeto cambios en la ordenación o uso de espacios libres y zonas verdes públicas, quedará sujeto al procedimiento especial previsto en la Ley del Suelo.
3. No se considerarán, en principio

modificaciones del Plan General:

- a) Las alteraciones que puedan resultar de ajustes en el planeamiento que lo desarrolla, dentro de los límites que la Ley asigna.
 - b) Los reajustes de escasa entidad de las unidades de actuación precisos para la ejecución del Plan, siempre que no supongan reducción de los suelos destinados a espacios libres públicos o a sistemas generales.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
4. Se entenderá por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan los supuestos de revisión establecidos en los apartados anteriores.

Específicamente, supone modificación de Plan General:

- a) La alteración de los límites y cualidad de la clasificación de suelo determinada en el Plan.
- b) La modificación de las condiciones de edificabilidad en cual-

7.

quiera de las categorías de suelo determinadas en el Plan.

- c) La modificación de las categorías de Suelo no urbanizable y sus condiciones de protección.
- d) La modificación del programa económico-financiero con desviaciones superiores al 20% respecto a las fechas de inversión previstas.
- e) La modificación de estas normas y la actuación en todos aquellos aspectos que, en estas propias normas, se diga en otro lugar que constituye modificación del Plan General.

1.3. Capítulo III.

Documentación, Contenido e Interpretación.-

1.3.1. Sección Primera: Documentación.

art. 8. Documentación .-

El Plan está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria y estudios complementarios
- b) Planos de Ordenación:
- c) Normas Urbanísticas.
- d) Programa de Actuación.

e) Estudios Económico y Financiero.

El conjunto de los documentos forman una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, persiguiendo la mayor consecución de los objetivos generales del Plan.

1.3.2. Sección Segunda: Contenido.-

art. 9. La Memoria está integrada por los siguientes documentos:

- a) Participantes y antecedentes administrativos del Plan.
- b) Carácter del Plan de Ordenación
- c) Metodología y carácter del Plan.
Diagnostico urbanístico sobre la ciudad.
- d) Descripción de la estructura urbana
- e) Descripción pormenorizada del contenido básico del Plan.
- f) Sobre las cuestiones económico - financieras.

art. 10. Los planos de Ordenación constituyen el soporte gráfico de la Ordenación y están integrados por los siguientes

9.

documentos:

- 1) Plano de Clasificación del Suelo.
- 2) Plano de Sistemas Generales.
- 3) Plano de Calificación del Suelo Urbanizable.
- 4) Plano de Normativa en Suelo Urbano
- 5) Planos de estudio de detalle

las siguientes áreas:

- San Lorenzo
- La Calzada
- Tafira Baja
- Tenoya
- Marzagán
- Tafira Alta
- San Francisco de Paula
- La Isleta
- Luis Doreste Silva
- Teatro
- Polvorín
- Tramos VI y VII Avda. Marítima del Norte
- Guanarteme
- San Cristobal
- Subida de Mata
- Rehoyas.

- 6) Planos de detalle de los Sistemas

Generales:

- Sistema Viario
- Guanarteme (área de equipamiento)

- Tamaraceite (área de equipamiento)
 - Barranco de la Ballena (área de equipamiento)
 - Venegas (área de equipamiento)
 - Escaleritas (área de equipamiento)
- 7) Plano de usos pormenorizados en suelo urbano
- 8) Detalle de trazado del Suelo Urbanizable Programado en áreas de:
- Las Torres
 - Tamaraceite
 - Tafira.
- 9) Planos de Instalaciones Urbanas:
- Electricidad
 - Saneamiento
 - Abastecimiento de agua
- 10) Plano de elementos catalogados.

art. 11. Normas Urbanísticas.-

Constituyen el cuerpo normativo de la Ordenación Urbanística del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, salvo lo dispuesto en el ordenamiento jurídico

11.

del Estado y en el Autonómico, en caso.

art. 12. Programa de Actuación.-

Determina el orden normal de ejecución y desarrollo del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio.

art. 13. Estudio Económico - Financiero.-

Contiene la evaluación económica y asignación de inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

art. 14. Catálogo de Protecciones.-

Constituye un listado de edificios, yacimientos arqueológicos y unidades de paisaje que por distintas razones han de ser protegidos, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en estas mismas normas.

1.3.3. Sección Tercera: Interpretación.

art. 15. La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Ca

naria, sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

art. 16. La interpretación del Plan y los supuestos de conflicto entre documentos, se resolverá con arreglo a los contenidos determinados en los artículos 9 y 10. Si a pesar de ello subsistieran dudas en las determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable al nivel de servicio de las dotaciones, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente y de la edificación, y al mayor interés de la colectividad.

13.

1.4. Capítulo IV.

Derechos y Deberes de los propietarios.

1.4.1. Sección Primera: Aprovechamiento urbanístico.

art. 17. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58.1 y 76 de la Ley del Suelo, cada parcela sólo es susceptible de aprovechamiento que determina el Plan General o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

art. 18. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a los titulares derecho alguno de indemnización, sino únicamente el de exigencia con arreglo a la Ley del Suelo y el Plan General que las cargas y beneficios resultantes se distribuya equitativamente.

art. 19. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales

Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

1.4.2. Sección Segunda: Deberes Generales. -

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística:

- art. 20. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación, que la ejecución del planeamiento requiera.
- art. 21. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al

Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

- art. 22. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme Plan, al polígono o unidad de actuación, o a la parcela en su caso.
- art. 23. La sujeción del uso de los medios de destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanísticas y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible no autorizado.
- art. 24. La conservación de las construcciones en terrenos, plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

1.4.3. Sección Tercera: Derechos y obligaciones de los propietarios de Suelo de Sistemas Generales.-

art. 25. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, que conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados cuando no se apliquen la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

1.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

2.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan

17.

de hacer efectivo su derecho partir del momento de la adjudicación de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que correspondan a las parcelas que les sean adjudicadas.

1.4.4. Sección Cuarta: Derechos y obligaciones de los propietarios del Suelo Urbanizable no Programado.-

art. 26. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 85 de la Ley del Suelo, a las siguientes limitaciones:

- 1) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señaladas.

en el apartado siguiente.

- 2) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el nº 2 del artículo 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el Título para el suelo no urbanizable genérico.
- 3) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior, estarán sujetos al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.
- 4) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen.

1.4.5. Sección Quinta: Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Programado.-

art. 27. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios del Suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

art. 28. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación conforme al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable conforme a su programación y que se concreta para cada cuatrienio para cada sector.

art. 28. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al noventa por ciento del aprovechamiento global que asigna el Plan General al Suelo

urbanizable programado, si bien tal derecho queda condicionado, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

1.4.6. Sección Sexta: Derechos de los propietarios del Suelo Urbano.-

art. 30. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situado la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten.

art. 31. En el ejercicio de tales facultades, tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenanza en que se encuentran situados.

21.

art. 32. A ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

art. 33. También deberán:

- 1) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, a fin de permitir su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- 2) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y conservar el mismo cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
- 3) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan o en su defecto, en los plazos señalados por el Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo.

art. 34. Suelo Urbano pendiente de desarrollo.-

1.- Hasta tanto no esté definitivamente aprobado el planeamiento que deba desarrollar el Plan General, no podrán otorgarse licencias para actos de edificación y usos del Suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2.- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo.

1.5. Capítulo V. Situación de Fuera de Ordenación.

art. 35. Situaciones fuera de ordenación.-

1) A los efectos de artículo 60 de Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable programado o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales.

les correspondientes.

- c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes normas con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

art. 36. Efectos de la situación de fuera de ordenación.-

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- 1) Las de conservación y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- 2) Las que vayan directamente dirigi-

25.

das a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

- 3) Las parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años (15) desde la fecha en que se pretendiera realizarlas.

II. TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO

2.1. Capítulo I.

Competencia y Orden de Desarrollo.

art. 37. Competencia.-

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

art. 38. Orden de Desarrollo.-

- 1) La ejecución del Plan se atenderá a las previsiones del Programa de Actuación.
- 2) El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones del Programa, facultará al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar los ámbitos de actuación, fijar o sus-

tituir los sistemas de actuación previstos y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos. Cuando el incumplimiento sea de la propia administración pública municipal, y se den algunos de los supuestos previstos para la revisión y/o modificación del Plan General, esta vendrá obligada, de oficio, a realizar tales trámites.

2.2. Capítulo II: Instrumentos de Desarrollo.-

art. 39. Instrumentos de Planeamiento.-

- 1) El Plan General se desarrollará mediante:
 - a) Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable Programado.
 - b) Planes Especiales, en toda clase de suelo.
 - c) Programa de Actuación Urbanística para el Suelo Urbanizable no Programado.
- 2) También, y en desarrollo del Plan podrán realizarse:
 - a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano, y

28.

de Planes Parciales para el urbanizable.

- b) Normas Especiales de protección, en cualquier clase de Suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c) Ordenanzas especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por su remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Registro de bienes catalogados o de servidumbres.

2.2.1. Sección Primera: Planes Parciales.

art. 40. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística de los sectores de suelo urbanizable programado, de forma integral, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido en el presente Plan de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan

29.

art. 41. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones del artículo 13 de la Ley del Suelo, y de los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, ajustándose en su contenido documental a lo previsto en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento. Deberán incluir así mismo un análisis del impacto ambiental.

art. 42. Cuando los promotores del Plan Parcial o el Ayuntamiento lo estimen necesario cabrá la presentación de Avances del Plan Parcial.

2.2.2. Sección Segunda: Planes Especiales.

art. 43. Los planes especiales se realizarán en previsión de las finalidades previstas en el artículo 17 de la Ley del Suelo y con las determinaciones del artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Específicamente, todas las áreas que constituyan Sistemas Generales en este Plan General deberán ser desarrolladas por un Plan Especial con contenido documental y determinaciones equivalentes

30.

tes a la de un Plan Parcial.

art. 44. Planes Especiales de Reforma Interior.-

Los planes especiales de reforma interior se harán de acuerdo con las particularidades expresadas en los artículos 83 y siguientes del Planeamiento y con documentación equivalente a la de Plan Parcial.

Concretamente deberán ser desarrollados como P.E.R.I. las zonas determinadas en el Plan General, en los planos correspondientes, como tales, con las limitaciones y directrices que en estas normas se señalen.

En las citadas zonas quedan expresamente suspendidas las licencias de construcción hasta tanto se realice el correspondiente P.E.R.I.

2.2.3. Sección Tercera: Programas de Actuación Urbanística.

art. 45. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán en el suelo clasificado por este Plan General como urbanizable no programado.

31.

art. 46. Los Programas de Actuación Urbanística deberán ajustarse a las determinaciones específicas que para cada área o unidad de suelo urbanizable no programado se contienen en estas mismas Normas.

art. 46. El desarrollo y ejecución de la ordenación contenida en los Programas de Actuación Urbanística se realizarán con arreglo a lo previsto para el suelo urbanizable, con la especialidad que para tal supuesto se preven en los artículos 16 y 85.2 de la Ley del Suelo y en los artículos 71 a 75 y 142 del Reglamento de Planeamiento, y además:

- a) Cuadro de características con señalamiento del aprovechamiento medio y niveles de intensidad de los distintos usos.
- b) Análisis de impacto, en el que se señala la repercusión de la actuación en el medio ambiente próximo, tanto rural como edificado.

2.2.4. Sección Cuarta: Estudios de Detalle.

art. 48. El contenido documental de los Estudios será el contemplado en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La Memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de la ordenación prevista en el planeamiento sobre el que actúa, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes; incorporará así mismo cuadro de características en que se recoja el número de viviendas o locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas.

art. 49. Los estudios de Detalle podrán redactarse para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, con objetivos que indican el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

I. TITULO III. NORMAS DE GESTION Y EJECUCION.

1. Capítulo I.

Ejecución del Planeamiento.

3.1.1. Sección Primera: Requisitos de ejecución del Planeamiento.

art. 50. Toda actuación urbanística consecuencia de la ejecución de alguna figura de planeamiento que son desarrollo del Plan General, según se indica en el apartado 2.2, exigirán, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas normas.

art. 51. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. Idéntica actuación podrá seguirse para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de algunos de sus elementos, sin perjuicio de las compensaciones que se realicen en base a los aprovechamientos urbanísticos.

3.2.1. Sección Segunda: Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

art. 52. Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y delimitación de polígonos o unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
Cuando tal determinación esté contenida en el propio Plan General o en los

planeamientos que lo desarrollen, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión, siendo vinculante la delimitación del polígono o unidad de actuación contenida en los planos.

art. 53. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de actuación que incluirán, en su ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 2 del artículo 117 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

art. 54. El Ayuntamiento exigirá que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

3.1.3. Sección Tercera: Sistemas de Actuación.

art. 55. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento se atenderá al sistema de actuación que el Plan General determine, y cuando éste no lo indicara lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

art. 56. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.1.4. Sección Cuarta: Reparcelaciones.

art. 57. La reparcelación tiene el objeto de distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptandolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan.

art. 58. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo Reglamento. Se entenderá, en todo caso, que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones para el polígono o unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

38.

art. 59. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentos que señalan los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y deberá justificarse la inexistencia de parcelas resultantes no edificables.

3.2. Capítulo II.

Instrumentos de gestión.

3.2.1. Sección Primera: Parcelaciones urbanísticas y segregación de fincas.

art. 60. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes que se lleva a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General. Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable, salvo en aquellas zonas en el que el Plan lo indique expresamente. Así mismo se entenderá que una parcelación es urbanística en S.N.U. si se dá alguna de las siguientes circunstancias:

39.

- 1) Cuando se realizaran reparcelaciones con resultados de parcelas de superficie menor que la mínima establecida en cada categoría del S.N.U., o en cualquier caso cuando dichas reparcelaciones carecieran de la correspondiente licencia municipal.
- 2) Si son reparcelaciones que se apoyan en vías y caminos públicos o privados no pertenecientes al Plan General.
- 3) En todos los casos en que se comprobara la subdivisión de una finca en lotes, con la realización de obras de urbanización y construcción de edificaciones; se recuerda en estos supuestos que toda apertura de vías o desmontes de terrenos, estan sujetos a la concesión de la correspondiente licencia.
- 4) A todo proyecto de reparcelación rústico, apertura de caminos, modificación de terrenos, etc, deberá acompañar la correspondiente autorización por parte de la Consejería de Agricultura y Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, en caso contrario se entenderá que dichas obras pueden dar lugar a

una parcelación urbanística, lo que significará la paralización inmediata de estas obras sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

art. 61. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

art. 62. Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan deberán incorporar para su aprobación el proyecto de parcelación de la superficie correspondiente al sector.

art. 63. En suelo urbano no se aprobarán proyecto de urbanización de fincas, sin que previa o simultáneamente se tramite y apruebe el proyecto de parcelación o segregación, que contendrá como mínimo:

- 1) Plano de situación y parcelario en

cartografía oficial.

- 2) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor de 2'53 y a escala mínima de 1:500.
- 3) Fotocopia certificada de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
- 4) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes.

art. 64. En suelo urbano, no se permitirán ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reunan las condiciones de ordenación y volumen establecidas en las Ordenanzas que le sean de aplicación, y en suelo urbanizable o no urbanizable no cabrán segregaciones de las fincas de dimensión inferior a la mínima determinada, por las disposiciones agrícolas vigentes y por las Normas del Plan General para el Suelo no urbanizable.

3.2.2. Sección Segunda: Proyectos de Urbanización.

art. 65. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y figuras de desarrollo del mismo expresados en el apartado I.2.

art. 66. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y ejecución de las obras de urbanización en aquellos polígonos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad mixta con los propietarios de terrenos integrados en el polígono o unidad de actuación correspondiente. Los propietarios podrán, así mismo, constituirse en una sociedad administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión.

art. 67. Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, el proyecto de urbanización se redactará por el encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. Las obras de urbanización que se ejecuten por este sistema, serán a cargo de la Junta. El Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo en este caso también el importe total de las obras de cargo de la Junta de Compensación.

art. 68. Los gastos de proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por si mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora.

art. 69. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios

44.

urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

art. 70. En cualquier caso los proyectos de urbanización deberán adaptarse a las condiciones técnicas exigidas en estas propias normas.

art. 71. Los proyectos de urbanización estarán integrados por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento. Incluirán además los documentos siguientes:

- 1) Plano a escala mínima 1:1000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para

45.

equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.

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

art. 72. Tramitación y aprobación.-

- 1) Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas prevenidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrá seguirse el trámite establecido en el artículo 67.3. del Reglamento de Planeamiento para las obras municipales ordinarias.
- 2) En el plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por la iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía

del seis por ciento (6%) calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, el cual podrá, no obstante, ser revisado por los servicios técnicos municipales mediante resolución motivada. En tal caso, el promotor deberá constituir como garantía adicional a la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

1.1. Capítulo I.

Declaración de Ruina.

art. 73. Procedencia de la declaración de ruina.-

Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

art. 74. Daños no reparables.-

- 1) Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuya una misión portante y resistente reconocida.
- 2) La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este articulado se llevará a efecto mediante:
 - a) El inventario pormenorizado de

los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

- b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada igualmente, en forma porcentual.
- c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

art. 75. Obras de reparación.-

- 1) Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad

o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2) El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de los módulos vigentes para las viviendas de Protección Oficial.

3) La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorando en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo vigente para viviendas de Protección Oficial, determinándose los precios unitarios en función de las partidas características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado mediante de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

art. 76. Relación con la ordenación.-

La simple disconformidad con el Plan

50.

General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la misma haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

art. 77. Relación con la habitabilidad.-

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

art. 78. Inmuebles protegidos.-

Los inmuebles de interés Histórico - Artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina en los mismos términos que todas las obras incluidas en el Catálogo de este Plan

art. 79. Obligación de demoler.-

1) La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la

51.

obligación de demoler parcial o totalmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

- 2) La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble protegido por motivo de su interés Histórico-Artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del mismo y sus ocupantes.

art. 80. Declaración de ruina.-

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- 1) Declaración del inmueble en estado

52.

de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

- 2) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

art. 81. Expediente contradictorio.-

- 1) La necesidad de instrucción del expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá en los supuestos contemplados en el número 44 del artículo 183 de la Ley del Suelo que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
- 2) El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina.

53.

1.2. Capítulo II..

Catálogo de Protección.

Constituyen el Catálogo de Protección aquellos elementos del territorio que por razones de tipo cultural, histórico, estéticos, o de protección y/o mantenimiento del ámbito en el que se desarrolla la convivencia humana, estén tanto en el medio edificado como en el medio natural, necesitan de determinadas medidas que garanticen su continuidad física en las mejores condiciones originales.

A los efectos de estas normas el Catálogo se subdivide en tres secciones:

- a) Catálogo de edificios protegidos.
- b) Catálogo de unidades de paisaje.
- c) Catálogo de yacimientos arqueológicos.

Sección Primera: Catálogo de edificios protegidos.

art. 82. El objeto de la presente normativa es fijar un conjunto de medidas dirigidas a la preservación del patrimonio arquitectónico de Las Palmas de Gran Canaria. Patrimonio formado por los ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios que caracterizan los procesos formativos de la Ciudad y sus Partes, su memoria colectiva, su uso y sus valores históricos y culturales.

El Catálogo está descrito en documento aparte mediante listado y ficha correspondiente con las descripciones que se hacen en el artículo siguiente. Salvo en los casos que se indiquen en la propia ficha y descripción del inmueble, se supone que junto al edificio queda protegida la totalidad de la parcela o finca en que se encuentre en sus condiciones actuales.

art. 83. A los efectos de interpretación de la ficha se definen los siguientes epígrafes y contenidos.

1) Denominación.

Se utilizan las sancionadas por bibliografía especializada, nominaciones populares, propietarios originales, propietarios actuales, uso anterior o uso actual.

2) Situación.

Se refiere, en primer lugar, el nombre actual de la calle o plaza a la que da el acceso principal del edificio. También se indican -cuando existen- las esquinas ("/") y las traseras ("/").

3) Barrio.

Se recoge la división tradicional de la ciudad.

4) Area homogénea.

Se sigue la zonificación del Plan General.

5) Autor/autores.

Se entiende como autor de la obra aquel que firma el proyecto. En algunos casos se trata de atribuciones. No se consideran los canteros y alarifes. En la ciudad de Las Palmas sólo hay proyectos firmados a partir de la segunda mitad del --- S.XIX y con muy escasos antecedentes. Cuando se cuenta con varias intervenciones en el edificio se dan los nombres de los autores por orden cronológico de su intervención y se indica, mediante el código de siglas siguiente, la naturaleza de la misma:

"P" = proyecto

"P.C." = proyecto copia.

"P.R." = proyecto reforma.

"P.R.A." = proyecto reforma y ampliación.

"P.R.f." = proyecto reforma fachada.

"P.R.f.A." = proyecto reforma

fachada y ampliación.

6) Cronología.

Se estiman las fechas conocidas por bibliografía o proyecto. Las atribuidas por el equipo redactor del catálogo se indican con una ("h."). Se concretan las fechas seguidas por la sigla correspondiente a la fase del proyecto al que se haga referencia y se utiliza el código anterior. En los casos en que se tenga constancia también se contempla:

"I.O." = inicio de obra.

"T.O." = terminación de obra.

7) Propiedad y tenencia.

Se especifica si la propiedad es privada o pública. Hay ejemplos que por su interés se indica la institución pública a la que pertenece.

8) Uso actual.

Se utilizan las categorías específicas del Plan General.

9) Uso actual/usos anteriores.

Se utilizan las categorías especificadas en el Plan General.

10) Estado de conservación.

Se califican con los términos - "Bueno", "Regular" y "Malo" aquellos elementos arquitectónicos y constructivos que se aprecian. - Asimismo, siempre que se conozca, se indica el grado de fidelidad del proyecto y/o construcción original. En otros ejemplos se hace constar la naturaleza y/o bondad de intervenciones habidas.

11) Protección actual.

Se especifica si el inmueble tiene algún tipo de protección oficial estatal (transferidas actualmente al Gobierno de Canarias) o por el municipio (como es el caso particular del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana).

12) Documentación/Información.

Se cita bibliografía y referencia de archivos.

13) Justificación.

Se apunta las razones fundamentales que han motivado la selección del inmueble o entorno y se adscribe a su momento histórico artístico.

58.

14) Valoración.

Se utilizan las siguientes categorías:

"A" edificios considerados como monumentales, hayan sido declarados oficialmente como tales o no.

"B" edificios de alto valor histórico y/o arquitectónico para el municipio.

"C" edificios de valor histórico y/o arquitectónico.

"D" edificios que adquieren valor como integrantes de un conjunto.

15) Niveles de actuación.-

Se especifican los posibles según la normativa de edificación. Se hacen propuestas concretas de mejora y conservación.

art. 84. Solicitud de licencias.-

Edificios sometidos a la presente normativa:

Además de la documentación exigida en los artículos 272 y siguientes del presente Plan, se presentarán los documentos siguientes:

59.

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar; explicación de todas las operaciones a ejecutar de acuerdo con lo especificado en la ficha correspondiente.
- b) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Dicho levantamiento se adjuntará a la ficha del Catálogo.
- c) Fijación del marco de referencia - original del edificio (reproducción de planos originales, arquitecto o autor, ordenanzas del momento, evolución histórica del edificio evolución del entorno,...) siempre que se conozca.
- d) Descripción fotográfica del edificio exterior y de aquellas partes - interiores que se consideren necesarias.

art. 85. Edificios de nueva planta situados en ambientes o entornos protegidos u obras que según informe de los técnicos municipales afecten al volumen

60.

o fachadas de edificios protegidos: Además de la documentación anterior se exigirá:

- a) Plano a escala 1:500 que indique la relación del inmueble proyectado con los espacios públicos y - privados circundantes.
- b) Alzado del tramo o tramos de calles a que da fachada el edificio, indicando huecos, materiales, texturas colores, líneas de composición a escala mínima 1:100.
- c) Sección de la calle a escala 1:100 indicando las alturas de la edificación, anchura de calle y perfiles de cubierta.
- d) Alzados de la medianería, indicando su tratamiento, a escala 1:100.

art. 86. Edificios de nueva planta o afectados de obras que modifiquen su volumen o fachada, colindantes con edificios protegidos: Además de la documentación exigida en el presente Plan, deber deberán adjuntar un alzado a escala mínima 1:100 conjunto del edificio en cuestión y - el/los edificios protegidos colindantes, indicando huecos, materiales, texturas, colores, líneas de composi-

61.

ción y grado de afección.

art. 87. Obra menor en edificios protegidos:

Además de las prescripciones del plan, las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas de un documento en el que se describan escrita y gráficamente las obras a realizar.

Se presentará una memoria que justifique su adecuación a la protección debida del edificio.

Si afectan al aspecto exterior del edificio requerirán proyecto y dirección facultativa como obra mayor.

art. 88. Demolición de edificios colindantes -- con otros protegidos.-

En estos casos se adjuntará a la documentación exigida por este plan una memoria específica que justifique las técnicas empleadas y precauciones adoptadas.

En todo caso el seguro de riesgo se hará acorde con la importancia del edificio colindante.

art. 89. Declaración de ruinas en edificios protegidos.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones protegidas según el

presente Plan no implica la desaparición del inmueble afectado en la medida de que, al menos, la crujía primera de fachada y todos aquellos elementos arquitectónicos de interés reseñados expresamente deben ser conservados.

Sólo un peritaje contrastado que demuestre que el coste de la obra de consolidación es mayor que el valor actual del edificio (sin depreciación alguna), calculado con los módulos vigentes de Viviendas de Protección Oficial, permite la sustitución del edificio por obra nueva. En cualquier caso, los elementos de interés arquitectónico adquirirán valor arqueológico, incorporándose como tales, y según la técnica estratigráfica, al nuevo edificio.

En los edificios Monumentales, declarados como tales oficialmente o propuestos en las fichas del Catálogo para ser declarados, no será posible la declaración de ruina, efectuándose con carácter prioritario labores de conservación o restauración y llegándose a la expropiación si se demostrase dejación en la obligación de conservar por parte de la propiedad.

art. 90. Niveles de actuación.-

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 142 a 147 de estas Normas, sobre condiciones generales de la edificación, y a los solos efectos de su aplicación a los edificios catalogados se establece la siguiente clasificación y definición complementaria de tipos de obra a realizar en los inmuebles construído:

art. 91. Conservación.

Se refiere al conjunto de obras dirigidas al mantenimiento de los elementos que afecten a la seguridad, ornato, higiene y estructura del edificio. Es obligación de la propiedad del edificio protegido, e incluye: gestión de uso apropiado e inspección específica cada seis meses por parte del Ayuntamiento.

art. 92. Restauración.

Se refiere al conjunto de obras dirigidas a la reproducción de las condiciones originales del edificio o elementos arquitectónicos tratados, pudiéndose llegar a la invención de partes del edificio ya indocumentadas o nunca construídas.

64.

Este tipo de obras necesitarán de la consulta de, al menos, dos organismos especializados (por ejemplo: Comisión de seguimiento del Plan, Comisión del patrimonio del Ayuntamiento, Comisión del patrimonio de la Consejería de Cultura, Universidad de Las Palmas: E.T.S. de Arquitectura, etc. etc.)

art. 93. Rehabilitación.

Se refiere a cualquier obra que introduzca alteraciones en el edificio original, dirigida a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad -entendiendo por ésta la satisfacción forma-funcional del/los usuarios-, manteniendo siempre la estructura espacial original del edificio y su aspecto exterior, así como los elementos arquitectónicos de interés reseñado o justificativos de la protección.

La Rehabilitación puede ser:

- a) Ligera: si afecta a canalizaciones o reformas en servicios en general.
- b) Media: si además toca elementos de acabado como pinturas, solados, revestimientos y carpinterías.
- c) Alta: si se refiere a la redis-

65.

tribución interior con añadido o supresión de tabiquerías y puede llegar a la división en partes de un edificio o la agrupación de varios edificios en uno sólo.

- d) Especial: es el refuerzo de elementos estructurales del edificio motivado por algún cambio de uso.

art. 94 . Reestructuración.-

Es la adecuación del espacio interior que puede llegar al vaciado total, manteniendo la fachada.

En ningún caso los edificios protegidos sufrirán esta operación. Si fuese irremediable, ésto significará la descatalogación automática del edificio en cuestión.

art. 95 . Reedificación.-

Es la sustitución e un edificio o un entorno edificado, que se declara ruinoso o insalubre, por obra de nueva planta. Puede ser:

- a) Condicionada: si la obra nueva debe adaptarse a una normativa específica destinada a mantener el tipo edificatorio del edificio sustituido.

66.

- b) Simple: si no existe dicha normativa específica.

art. 96 . Aparte de las cinco operaciones básicas reseñadas, hay una serie de conceptos comunmente utilizados y ligados a operaciones concretas de actuación, dependientes, o no, de una o varias operaciones básicas, y que se señalan a continuación:

- Reutilización: asumir como factor de protección cualquier cambio de uso, siempre adecuado a la dignidad del edificio o el entorno en cuestión. Puede no necesitar ninguna operación específica o ir ligada a cualquiera de las cinco operaciones básicas.
- Consolidación: refuerzo de los elementos estructurales, sin alterar el esquema espacial u organizativo del edificio. Es un modo de la Conservación y puede ser:
 - integral: si se trata de la reproducción estricta de los elementos.
 - simple: si permite la introducción de otros elementos técnicos no originales.
- Reconstrucción: es un modo de la Restauración dirigido a la sustitución de elementos constructivos

67.

o de ornato gravemente alterados por agresiones físicas o químicas. Puede ser integral o simple, de acuerdo con la clasificación anterior.

- Estratificación: es un concepto arqueológico que se relaciona con el hacer patentes los momentos históricos de la vida de la obra, mostrándolos y permitiendo su lectura.
- Integración: ejercicio de restauración que consiste en dejar vistos los "documentos" edificados en el cuerpo de la obra o fuera de ellos, datándolos y documentándolos convenientemente.

Supresión de elementos añadidos.-

Para cualquier edificio protegido o perteneciente a un entorno que se proteja, podrán autorizarse, - previa justificación adecuada en la tramitación de la licencia, la demolición de elementos añadidos no acordes en situación material, diseño, etc. con la edificación original. Este tipo de demolición podrá ser exigida como condición previa a cualquier concesión de licencia.

art. 98 . Aplicación del plan Especial de protección y Reforma Interior Vegeta-Triana.-

El plan será ejecutivo en todos sus términos ampliándose su ámbito de aplicación a todos los edificios y entornos protegidos del municipio.

De todos modos, lo anterior se hará con las siguientes precisiones. Los títulos y apartados reseñados a continuación se corresponden estrictamente con los de las Ordenanzas del mencionado plan.

Del capítulo 4:

4.1.1. CONSERVACION.

Añadir: Si la autoridad local considera que un edificio catalogado no está siendo preservado adecuadamente, podrá notificar a la propiedad los trabajos de conservación que considere necesarios para la adecuada conservación del edificio. Si la propiedad no llevase a cabo tales trabajos en el plazo de tres meses, el Ayuntamiento podrá iniciar trámite de expropiación. Si la negligencia de la propiedad en el cuidado del edificio fuera deliberada y en orden a provocar su eventual ruina y la futura reedificación del solar, el Ayunta-

miento podrá expropiar el edificio sintener en cuenta la plusvalía del solar.

En caso que el deterioro sea tal que el edificio necesite reparaciones urgentes, el Ayuntamiento dará un plazo a la propiedad de 7 días para acometerlas, pasado los cuales el Ayuntamiento podrá efectuar las reparaciones que, a su juicio, sean necesarias para asegurar la preservación del edificio a costa de la propiedad.

4.2.3. Condiciones de uso.

Añadir: En cualquier caso un cambio de uso no modificará gravemente la estructura arquitectónica del edificio o del entorno.

4.2.4.2.1. Número máximo de plantas.

Se suprimirá cualquier referencia a ático. Añadir: cualquier norma específica se indicará en la ficha correspondiente.

4.2.4.2.2. Número mínimo de plantas.

Añadir: salvo que aparezca expresamente protegida en el catálogo.

4.2.4.2.4. Altura libre de plantas.

Añadir: en cualquier caso si existiese alguna especificidad se indicará en la ficha correspondiente.

4.2.4.2.5. Aticos y construcciones sobre cubierta.

Suprimir toda referencia a ático.

4.2.4.2.6. Atico: esquina y enlace.

Suprimirlo y sustituirlo por:

ENLACES CON CONSTRUCCIONES COLINDANTES.

Siempre que se proteja un inmueble o un entorno, los edificios colindantes se verán afectados de modo que nunca en línea de fachada haya una diferencia mayor de una planta.

En el supuesto de que la ordenanza permita un número de plantas en el inmueble colindante mayor de una planta que las del protegido, las plantas de más deberán retraquearse 5.00 m. de la línea de fachada, incluso en los edificios colindantes sucesivos no será la diferencia mayor de 1 planta, así hasta llegar al número máximo de plantas permitido.

4.2.4.2.7. Medianeras.

Añadir: las medianeras que queden vistas en toda su altura permanentemente, podrán tratarse como una fachada siempre que medie un acuerdo, en ese sentido, entre ambas propiedades.

4.2.4.4.2. Vuelos cerrados.

No se permiten, se mantiene el texto reformado.

4.2.4.4.5. Retranqueos.

Sustituir el texto por: no se permiten en obras de nueva planta.

Del capítulo 5:

Añadir el punto 5.3.3.: en ningún caso los elementos superpuestos enmascararán los elementos formales que componen la fachada, adecuándose a ellos.

Sección Segunda: Catálogo de Unidades de Paisaje.

art. 99. Ambito de la protección.-

Son objeto de protección el conjunto de paisajes, parajes naturales y bienes que se identifican en los planos de Unidades de Paisaje.

Se clasifican atendiendo a la siguiente relación:

- A) Zona Costera
- B) Franja de Tabaibales.
- C) Franja de Cardonales.
- D) Franja de Palmerales.
- E) Franja de Bosquetes Termófilos.

art. 100. Catálogo.-

1) Catálogo en zona costera.

A.1) Situación: Barra de Las Canteras.

Definición: Area situada en región intermareal, frente a la playa de Las Canteras; estructura geomorfológica de arenas consolidadas sobre una lengua lávica procedente de los volcanes de la Isleta.

A.2) Situación: Restos dunares de Guanarteme

Definición: Resto de ecosistema dunar que caracterizaba al istmo de la Isleta, alberga una comunidad vegetal propia de situaciones psammofilas caracterizada por especies como:

Cyperus Kalli, Ononis natrix, Ononis serratula y Lotus glaucus.

2) Catálogo en franja de Tabaibales.

B.1) Sector del tunel de Tenoya.

Situación: Pequeño enclave en la ladera izquierda del barranquillo que parte de la entrada del tunel de Tenoya.

Definición: Comunidad con abundante representación florística y ornítica.

B.2) Situación: Cantiles sobre la carretera del Cuartel de Infantería de Marina.

Definición: Cantiles de alto valor geomorfológico donde es posible observar el contacto entre coladas basálticas de la serie Roque Nublo y la serie basáltica II, con una playa fósil, existiendo manifestaciones "Pillow lavas" y

con una interesante comunidad vegetal de:

Euphorbia basalmifera

Euphorbia aphylla

Astydamia latifolia

Cneorum pulverulentum

Micromeria varia ssp. canariensis.

B.4) Situación: Bajada de Tafira hasta la Tropical, Loma de Barranco Seco y San José.

Definición: Sector que corresponde a restos dispares de Tabaibales más o menos conservados. Son unidades integradas que albergan interesantes comunidades faunísticas y que se encuentran en su mayoría en fase de recuperación.

B.7) Situación: Cono volcánico de Jinamar.

3) Catálogo en franja de Cardonales.

C.1) Situación: pequeño tramo del Barranco de las Morenas, frente a la subida de S. José del Alamo.

Definición: Es un área ecotónica entre cardonales y acebuchales.

C.2) Situación: Sector de Altos de S. Gregorio.

Definición: Excelente representación de cardonal, con plantas de gran cobertura, actuando como verdaderos "castillos" de vegetación.

Como especies de mayor presencia tenemos:

Euphorbia canariensis

Periploca laevigata

Whitania aristata

Rubia fruticosa

Asparagus albus y

Asparagus umbellatus.

De modo residual se observan pies aislados de acebuches (*Olea europea*) y lentiscos (*pistacia lentiscus*).

Desde el punto de vista faunístico, la densa cobertura vegetal de esta unidad así como el matorral de tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifoli*) que la circunda hace aumentar considerablemente la productividad y por tanto la abundancia de aves. También se establecen aquí pequeñas poblaciones de algunas aves mi-

gratorias (p.ej.: *Turdus philomelos*).

C.3) Situación: Sector situado en la margen izquierda del Barranco de S. Lorenzo, frente al Talayón, debajo de los Llanos de S. José del Alamo.

Definición: Excelente representación de la transición entre los cardonales y los acebuchales, con una cobertura muy densa, y con una altura de más de cinco metros.

Como especies de mayor densidad tenemos:

Olea europea ssp. *cerasiiformis* (Acebuche)

Euphorbia canariensis (Cardón)

Periploca laevigata (Cornical)

Convolvulus floridus (Guaydil)

Hypericum canariense (Grاندillo) y

Asparagus umbellatus.

C.4) Situación: Laderas orientadas al Sur y Sureste de los Altos de Siete Puertas, frente al Jardín Canario y los Llanos

de María Rivero.

Definición: Area de transición entre acebuchal y cardonal.

Se completa con la participación del lentisco (*Pistacia lentiscus*).

- C.5) Situación: Pequeño enclave en el Lomo del Gorrión, entre el Barranco del Fondillo y del Cardón.

Definición: Pequeño resto geológico de la Serie Basáltica II, directamente asentado sobre materiales de la Terraza de Las Palmas. Alberga una pequeña población de cardones.

- C.6) Situación: Pequeño enclave en la Montañeta, cerca de la urbanización Sta. Margarita.

Definición: Sobreviven aquí varios ejemplares de cardón (*Euphorbia canariensis*) de extraordinario porte y belleza. Lo consideramos como una verdadera reliquia del municipio no siendo comparables a ningún otro ejemplar observado en el territorio.

- 4) Catálogo en franja de palmeral.

D.1) Situación: Sector en el Barrio de Tinoca.

D.2) Situación: Cabecera del Barranco de Tamaraceite, a la altura de la ermita de S. Antonio Abad.

D.3) Situación: Aledaño del Barrio del Toscón.

D.4) Situación: Alrededores del Barrio de Siete Puertas, Llanos de María Rivero y La Calzada.

D.5) Situación: Palmeras que se localizan en la llanura de Tafira Baja, que constituyen la mayor concentración de palmeras del municipio.

D.6) Situación: Cabecera de Barranco Seco, a la altura de la Depuradora.

Dentro de esta unidad también se incluye la ladera oriental de Barranco Seco, desde la vaguada situada debajo del Fondillo hasta la parte baja del Colegio Jaime Balmes.

D.7) Situación: Desde el Colegio Heidelberg a la Depuradora de agua.

D.8) Situación: Cercanías del Colegio Jaime Balmes.

D.9) Situación: Sector situado en el Barranco de Tenoya, debajo del Lomo de las Guirreras.

Definición: Este sector alberga una interesante comunidad vegetal caracterizada por las palmeras (*Phoenix canariensis*), en el estrato arbóreo, siendo también partícipe el acebuche (*Olea europea* var. *cerasiformis*) y como dosel arbustivo bastante importante tenemos los matorrales de granadillo (*Hypericum canariensis*). Es una de las pocas unidades de Palmeral bastante naturales, que lleva asociada toda una entera comunidad florística, así como faunística.

D.10) Situación: Sector situado junto al Cementerio de S. Lázaro.

D.11) Situación: Sector situado en las laderas de finca La Guillella, en el Lomo de la Herradura.

Definición: Comprende esta

unidad un pequeño palmeral con abundante regeneración así como pequeño grupo de dragos (*Dracaena draco*) en número aproximado de 20, de gran porte algunos, asociado a un matorral con retama blanca (*Retama monosperma*). Esta unidad puede considerarse como el dragonal natural mejor conservado del municipio, y el estudio iniciado sobre sus antecedentes hacen pensar que posiblemente no sean producto de repoblación sino que constituyen restos de las antiguas formaciones de este tipo que poblaron este sector de la Isla. La existencia de algunas toponimias así lo parece confirmar (Lomo del Dragonal).

D.12) Situación: Ladera del Guiniguada, debajo del Lomo de la Herradura.

D.13) Situación: Sector comprendido en la finca de Las Magnolias.

D.14) Situación: Sector en el Barranco de Tenoya.

Definición: Se trata de un

palmeral abierto y disperso en el fondo y laderas del barranco, incluyendo la vertiente perteneciente al municipio de Arucas. Existen también unas pequeñas formaciones de tarajales (*Tamarix canariensis*), especie francamente escasa y amenazada en toda la isla.

D.15) Situación: Palmeral en S. Francisco de Paula.

5) Catálogo en franja de bosquetes termófilos:

E.1) Situación: Sector Norte de los Riscos de Jiménez.

Definición: Localidad clásica de la mayor y única población conocida en la actualidad de la planta *Rivasgodaya nervosa*, especie endémica local de Gran Canaria.

E.2) Sector de barrancos de la cuenca de S. Lorenzo, que incluye los Bcos. del Acebuchal, Roquetes y Moreno, así como el Bco. del Pintor.

Definición: Constituyen pequeños bosquetes arbóreos con dosel arbustivo de: *Olea eu-*

82.

ropea ssp. *cerasiformis* y *Hypericum canariensis*, y su composición florística abarca un grupo de especies diferenciales, propias de estos bosquetes como: *Tamus edulus*, *Dracunculus canariensis* y *Micromeria varia* ssp. *canariensis* y, ya en el Bco. del Pintos podemos observar la presencia del lentisco, (*Pistacia lentiscus*) participando en estas formaciones.

Su principal valor estriba en que constituyen núcleos de gran importancia para la recuperación de la vegetación natural. Por otro lado, enriquecen sobremanera el conjunto ecológico al estar integrados junto a otras unidades de esta zona (pastizales, cultivos, matorrales), a lo que aumenta considerablemente la oferta ecológica para la avifauna, que es especialmente rica en estas localidades.

E.3) Situación: Sector comprendido entre el Lomo del Corcovado y

83.

Bco. del Castillejo.

Definición: El valor geobotánico de esta unidad reside en que se diferencia claramente como lentiscal, vinculando así nuestra vegetación a la mediterránea de forma exclusiva, al ser en Gran Canaria donde únicamente se encuentra representada.

E.4) Situación: Cabecera del Barrio de Siete Puertas.

Definición: Se sitúan aquí pequeños restos arbolados de bosque termófilo de poca extensión, pero de gran interés florístico, por localizarse aquí pequeñas poblaciones de especies tan escasas como: *Rhamnus crenulata*, *Visnea mocanera* y *Maytenus canariensis*.

E.5) Situación: Bco. de Siete Puertas frente al Barrio de La Calzada.

Definición: Albergan estos cantiles excelentes comunidades arboladas de bosque termófilo con abundancia de las siguientes especies: *Olea*

europaea, *Pistacia lentiscus*, *Lavatera acerifolia*, *Rhamnus crenulata*, *Whitania aristata* y *Visnea mocanera*. También se observa algún pie de almacigo (*Pistacia atlantica*).

E.6) Situación: Sector debajo del Camino de Los Pérez.

Definición: Pequeño bosque de acebuches con lentiscos y palmeras en los bordes.

E.7) Situación: Cabecera del barranquillo de Dios y María de Los Lirios.

Definición: En este sector se localizan pequeños restos de bosques termófilos, asociados al cauce del barranquillo y a los pequeños restos de la serie Basáltica I de M^a de Los Lirios. En las laderas de esta montaña tenemos una excelente representación de matorral de *Rumex lunaria* siendo así mismo un área de posible presencia de *Visnea mocanera* como atestigua la toponimia (Lomo Mocanal). A lo largo del cauce del barranquillo podemos seguir obser-

vando restos de estas formaciones vegetales siendo de destacar la unidad debajo del sanatorio del Sabinal, donde la comunidad de lentiscos y acebuches está ligada a un pequeño sector de tabaibal dulce. Hay que destacar la presencia de una pequeña población de Messchermidia fruticosa.

→E.8) Situación: Sector ubicado desde la Hoya Triguera al barranquillo de Mazape.

Definición: Alberga una pequeña comunidad de especies asociadas a la laurisilva, principalmente laureles (*Laurus azorica*). Posee un gran valor geobotánico como áreas límite del antiguo bosque de laurisilva en el Norte de Gran Canaria siendo uno de los enclaves nororientales de este bosque.

art. 101. Condiciones de uso.-

- 1) Uso característico: de mantenimiento y mejora del medio natural.

86.

- 2) Usos compatibles: aquellos que se señalen para el área en la cual se encuentran, siempre que no sean incompatibles con el uso característico antes señalado.

- 3) Usos prohibidos: todos los restantes.

Cualquier modificación de todo o parte de cada unidad catalogada deberá estar precedida de un Plan Especial.

Sección Tercera: Catálogo de protección de yacimientos arqueológicos.

art. 102. Ambito de la protección.-

Son objeto de protección el conjunto de yacimientos arqueológicos y paleontológicos que se identifican en los planos de Catálogo de yacimientos.

Se clasifican según los siguientes niveles:

Nivel I: Pertencen a él aquellos yacimientos que por su importancia no deben ser destruidos bajo ningún concepto.

Nivel II: Pertencen a él aquellos yacimientos que por extensión o con-

87.

tenido son de menor importancia que los anteriores o bien aquellos yacimientos en que su existencia se presume.

art. 103. Catálogo del Nivel I: Situación y Definición.-

- 1) "Polvorín del Pastor" en la Isleta: Industria lítica.
- 2) "Cuevas de los Canarios" en la Isleta: Cuevas artificiales, silos.
- 3) "General Vives, 23" comprende las calles Cirilo Moreno - Secretario Artilles - Montevideo y General Vives: Casas indígenas enterradas.
- 4) "Pi y Margall, 34 - Galicia": Restos de casas indígenas y de material mueble.
- 5) "Hoya del Paso - Fuente del Sao - Barranco de Guanarteme": Complejo arqueológico.
- 6) "Cortijo de S. Gregorio": Cuevas artificiales de habitación, Hachas de Jadeita (Islandia).
- 7) "Guinigüada - volcán de la Angostura": Complejo arqueológico.
- 8) "Riquianes": Cuevas artificiales de habitación.
- 9) "Pinar de Ojeda": Silos totalmente

88.

enterrados.

- 10) "Bandama - Cuevas de Bandama y el Tablero la Cruz": Complejo arqueológico.
- 11) "Los Barros": Fondos de cabañas, cueva funeraria, material mueble en el subsuelo.

art. 104. Normas de protección. Nivel I.-

- a) Todos los yacimientos catalogados en este Nivel y no situados en zonas consolidadas por la edificación tendrán como uso característico el cultural siendo usos complementarios los de excavaciones y exploraciones arqueológicas. Toda modificación en estas zonas que sean incompatibles con los usos definidos anteriormente deberán estar precedidos de Plan Especial.
- b) En aquellos yacimientos situados en zonas consolidadas por la edificación y ante cualquier solicitud de licencia de obras que afecte al subsuelo de las mismas, será preceptiva la emisión, por parte de la entidad u organismo

89.

competente, de un informe previa realización de exploración y catas de prospección. En dicho informe se hará constar la importancia del material hallado así como la relación de medidas necesarias a tomar, pudiendose llegar en su caso a la denegación de dicha licencia.

art. 105. Cátalogo del Nivel II: Situación y Definición.-

- 12) La Isleta: Cuevas naturales y fondos de Cabañas.
- 13) La Isleta: Fondos de cabañas.
- 14) Necrópolis en la Isleta: Zona donde muy probablemente se ubicaban túmulos funerarios de antigüedad desconocida.
- 15) Parque de Sta. Catalina: Material mueble en el subsuelo.
- 16) Aristides Briand - Kant - Portugal y Galileo: Material mueble en el subsuelo.
- 17) "1ª Ermita de Sta. Catalina": Posible material mueble en el subsuelo.
- 18) "Cueva de la Luna": Cueva natural de habitación y otros vestigios.
- 19) "Bateria de Guanarteme": Restos

90.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

humanos y otros vestigios posteriores a la conquista.

- 20) Cangas : Cuevas naturales de habitación.
- 21) "Parque Doramas": Restos humanos de antigüedad indeterminada.
- 22) "Las Guirrerias": Cuevas artificiales de habitación.
- 23) "Los Giles: Vestigios.
- 24) "Cuevas de Torres": Cuevas artificiales de habitación.
- 25) "Mata": Murallas y Cuevas.
- 26) S. Francisco - calle Muro - Banco Hispano Americano: Restos humanos históricos, material mueble histórico y restos humanos de antigüedad indeterminada, respectivamente.
- 27) "c/ Losero": Material mueble de época histórica.
- 28) "Cueva del Pintor": Cueva natural de habitación.
- 29) "Calderinas": Cuevas naturales de habitación reutilizadas.
- 30) "Playa de La Laja": Material mueble y posibles cabañas enterradas.
- 31) "La bodega - presa de Sintés": Silos indígenas, cuevas artificiales de gran valor etnográfico.

91.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- 32) "Montaña de Tafira": Cuevas artificiales de habitación.
- 33) "S. Lorenzo" (No figura en Plano), enterramientos colectivos indígenas en cuevas artificiales o en fosas en el suelo, no se conoce su situación exacta.

art. 106. Normas de protección. Nivel II.-

- a) Los yacimientos catalogados en este nivel y no situados en zonas consolidadas por la edificación tendrán como uso característico el cultural siendo siendo usos compatibles los de excavaciones y exploraciones arqueológicas y todos aquellos que se señalen para el área en la cual se encuentren, siempre que no sean incompatibles con el uso característico antes señalado.
- b) En los yacimientos catalogados que se encuentren en zonas de edificación consolidada y ante cualquier solicitud de obras que afecte al subsuelo de los mismos será preceptivo la emisión por parte de la entidad u organismo competente un informe, en el que

se haga constar la importancia del yacimiento y a la vista de estos resultados en el caso de ser negativos, se podrá conceder la solicitada licencia.

En el caso de un resultado positivo y ante la importancia del material hallado se considerará la posible suspensión de licencia y el paso del yacimiento a catálogo en Nivel I.

art. 107. Cuando se produjeran nuevos descubrimientos de yacimientos arqueológicos, los terrenos afectados quedarán sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones, licencias y permisos para intervenir, hasta que las entidades y organismos competentes dictaminen sobre el valor de lo hallado y las posibles modificaciones de planeamiento que fueran necesarias.

V. TITULO V. NORMAS DE EDIFICABILIDAD.

5.1. Capítulo I.

Parámetros referidos al espacio edificable.

5.1.1. Sección Primera: Condiciones de la Parcela.

art. 108. Definición y Aplicación.-

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable, son de aplicación para las obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de zona.

art. 109. Parcela.-

Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento, y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento

to no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

art. 110. Relación entre edificación y parcela.-

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

art. 111. Linderos.-

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno.

A los efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirva de acceso a la parcela en:

- 1) Lindero frontal: aquel que delimita la parcela a la vía o espacio libre público al que de frente.
- 2) Lindero posterior, testero o trasero: la linde opuesta al lindero frontal.
- 3) Linderos laterales: los restantes límites.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

art. 112. Parcela mínima.-

Se entiende por parcela mínima, aquella que por su superficie y características geométricas y urbanísticas, el Plan establece en la regulación de las zonas de ordenanza o

figuras de planeamiento que lo desarrollan, como unidad mínima indivisible, susceptible de ser edificada.

Todas las parcelas que no cumplieren aquellas condiciones se considerarán "parcelas no edificables".

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

A los efectos de definición geométrica de la parcela mínima se establecen, además de su superficie, los siguientes parámetros.

- a) dimensión mínima de lindero frontal.
- b) diámetro del círculo mínimo que debe poderse inscribir en la forma geométrica que tenga la parcela.

art. 113. Solar.-

De acuerdo con el artículo 303, de las presentes Normas, son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidos como aptos para la edificación por el planeamiento, que cumplan los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Las Parcelas que tengan consideración de solar son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

5.1.2. Sección Segunda: Condiciones de posición del edificio en la parcela.

art. 114. Definición y aplicación.-

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, se definen en la regulación de cada una de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General y son de aplicación tanto en las obras de una nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

art. 115. Elementos de referencia.-

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio.

Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

art. 116. Referencias planimétricas de la parcela.-

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes normas las siguientes:

- 1) Linderos: definidos en el art. 111
- 2) Alineaciones oficiales:

a) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

b) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela ocupable por edificación y el espacio libre de la parcela.

art. 117. Referencias altimétricas de la parcela.-

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno.

Las presentes normas emplean las siguientes referencias:

- 1) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- 2) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- 3) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

art. 118. Referencias de la Edificación.-

- 1) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

100.

- 2) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- 3) Línea de edificación: intersección del plano de fachada con el terreno.

art. 119. Separación a Linderos.-

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

art. 120. Retranqueo.-

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado, como valor mínimo o directamente mediante alineaciones inte-

101.

riores. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

art. 121. Separación entre edificios.-

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier recta que pase por él.

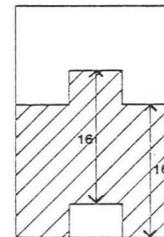
art. 122. Fondo edificable.-

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por una edificación en una parcela dada, medida desde la alineación oficial y perpendicular-

102.

mente a ella.

Cuando en un parcela se permitan retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación exterior, el fondo edificable se entenderá como la distancia máxima que separará cada uno de los puntos de la línea de fachada exterior de los de las líneas de fachada opuesta a ella.



art. 123. Área de movimiento de la edificación.-

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

103.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela por edificación.

art. 124. Definición y aplicación.-

Las condiciones de ocupación son las que precisa la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

art. 125. Ocupación o superficie ocupada.-

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijada en estas normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

104.

art. 126. Superficie ocupable.-

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía puede señalarse:

- 1) Indirectamente, como conjunción de referencia de posición siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- 2) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos de establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de la edificación subterránea.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retanqueo o separación a lindero, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de la zona.

art. 127. Coficiente de ocupación.-

Es la relación en porcentaje de la superficie de la parcela edificable

105.

que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

5.2. Capítulo II.

Normas referidas al aprovechamiento edificatorio.

5.2.1. Sección Primera: Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

art. 128. Definición y aplicación.-

Son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentra la parcela.

106.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros definidos en los artículos 129 a 131, de las presentes normas.

art. 129. Superficie edificada por planta.-

Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el computo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas) y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobra.

107.

art. 130. Superficie edificable.-

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada directamente por el coeficiente de edificabilidad o indirectamente, por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

La superficie edificada total será la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que compongan la edificación que están por encima de la cota de referencia que en cada caso señalan estas normas.

art. 131. Coefficiente de edificabilidad.-

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- 1) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la su-

perficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- 2) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.2.2. Sección Segunda: Condiciones de volumen y forma.

art. 132. Definición y Aplicación.-

Son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones; son aplicables tanto a las obras de nueva edificación como a las que se ejecuten en edificios que alteren cualquiera de los parámetros que se señalan en esta sección y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

art. 133. Altura del edificio.-

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Esta se medirá por procedimientos distintos, según que la edificación se sitúe o no en alineación exterior.

- 1) En los edificios situados sobre alineación exterior la medición de altura se hará en la vertical en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera.
- 2) En calles en pendiente, la altura

110.

de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada si la dimensión de la misma no supera 20 metros. Si sobrepasara esa dimensión, se medirá a diez metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento correspondiente a partir de los 20 metros. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- 3) En edificios retranqueados respecto a la calle, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de origen y referencia que defina el proyecto, la cual no podrá situarse a más de 150 cm. sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

art. 133. Alturas máxima y mínima.-

Altura máxima será la señalada por el planeamiento o por las condiciones de la zona como valor límite de la altura de la edificación.

111.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

A los efectos de solicitud de licencia de construcción, el número de plantas mínimo que puede solicitarse de nueva planta, en todas las zonas, será tal que el volumen resultante supere el 50% del permitido para la parcela en la zona correspondiente. Este número de plantas tendrá la consideración de suficiente (en lo que se refiere exclusivamente a las condiciones de volumen) para que la parcela sobre la que se asienta la edificación no pueda ser incluida en el Registro Público de Solares.

art. 134. Altura en unidades métricas.-

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

- 1) Altura de cornisa: la que se mide hasta la intersección de la cara

112.

inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

- 2) Altura de coronación: la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
- 3) Altura total: la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

art. 135. Altura en número de plantas.-

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia de la rasante, incluida la planta baja.

art. 136. Planta.-

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera las siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

- 1) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50% de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de cota de planta baja del edificio y carece

113.

de ventilación directa a una vía pública.No podrá instalarse en planta sotano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2.25 mt.

- 2) Semisótano: Es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo por debajo debajo de la cota de planta baja y el plano de techo por encima de dicha cota.

El pavimento no podrá estar a una cota inferior a 130 cm. de la rasante de la acera y de la cota de planta baja.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual a 140 cm. respecto de la rasante de la acera o terreno se considerará a todos los efectos plantas sobre rasante

- 3) Baja: planta que en más de un 50% de su superficie edificada tenga su nivel de suelo como máximo a 150 cm. sobre la cota de la rasante de la acera o del terreno en el punto medio de la línea de fachada.

Cuando por las necesidades de la

114.

edificación o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

El número total de plantas inferiores a la planta baja, incluidos semisótanos, no podrá exceder de 4, ni la acera superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 10 metros, medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

art. 137. Entrantes y Salientes en la edificación.-

Los entrantes, salientes y vuelos se consienten por encima de la planta baja y siempre a más de 3.40 metros sobre la acera.

Tales salientes se contabilizarán, a los efectos de medir la edificabilidad, como superficie construída. Ello afecta por tanto y de igual forma, a los balcones como a las terrazas abiertas o cerradas. Así mismo su pe-

115.

rímetro será considerado en proyección en planta a los efectos de medir la ocupación de la edificación en la parcela.

Cuando se permita el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial se han de resolver los problemas de las medianerías contiguas que quedan al descubierto, que se tratarán en armonía de materiales e importancia con las fachadas de las casas contiguas y de la propia.

art. 138. Construcciones permitidas por encima de la altura.-

Por encima de la altura que marca cada ordenanza no se permitirá ninguna construcción.

Las únicas edificaciones permitidas son las de caja de ascensor, escalera, depósitos y chimeneas, pero todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por patios no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida.

En los casos en que estas ordenanzas permitan cubiertas no planas, estas tampoco podrán sobrepasar el plano de

116.

45° trazado desde el borde del alero.

art. 139. Muro de contigüidad.-

Todos los muros de contigüidad que como consecuencia de las alturas permitidas, tengan mayor elevación sobre la casa contigua de la mínima permitida en Ordenanzas deberá construirse obligatoriamente desde esa altura de manera que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

art. 140. Edificación en ladera.-

Se entiende por tal aquella edificación en terrenos con pendiente muy pronunciada. En estos casos no se considerarán con características de sótano o semisótano si existe una fachada que en toda su altura dé a un espacio libre.

A los efectos de medición de volumen, estas plantas serán consideradas como otra cualquiera, aunque tengan parte enterrada. Por ello la medición de alturas en estos casos se hará considerando que su límite deberá observarse para cualquier punto del terreno sobre el que se asiente la edifi-

117.

cación.

art. 141. Obras de ampliación.-

Se consienten obras de ampliación en las fincas existentes cuando lo permitan las ordenanzas de la zona correspondiente, siempre que aquellas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la del patio de manzana o retranqueo de ellas.

Estas obras se consentirán en los casos siguientes:

- 1.- En aquellas fincas que, al tiempo de solicitar la ampliación, satisfagan las condiciones exigidas en las ordenanzas municipales en vigor, hasta la aplicación de las presentes.
- 2.- En aquellas fincas cuyas viviendas en el momento de solicitar la ampliación, cumplan las condiciones exigidas en las ordenanzas.
- 3.- En aquellas fincas que además de la ampliación se efectúen obras de reforma.

En el tercer caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características que se aprueben para la

118.

obra de reforma correspondiente o con las que la finca tenga.

Cuando la obra de ampliación solicitada cubra en parte alguna medianería existente de una o varias fincas colindantes, se podrá autorizar dicha ampliación aunque no llegue a cumplir la altura mínima de la zona que le corresponde. En otro caso, es obligatoria esa altura mínima.

119.

VI. TITULO VI. NORMAS DE EDIFICACION.

6.1. Capítulo I.

Condiciones generales de edificación.

art. 142. Clasificación y aplicación.-

- 1) Se establecen los siguientes aspectos diferenciales de regulación de la edificación:
 - Condiciones de parcelas y edificios
 - Condiciones higienicas y de seguridad
 - Condiciones estéticas.
- 2) Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, así como en los restantes tipos de obra cuando sea posible.

art. 143. Tipos de obra.-

El Plan distingue los siguientes tipos de obras:

- 1) Obras en los edificios:
 - a) Obras de demolición
 - b) Obras de ampliación
- 2) Obras de nueva planta

art. 144. Obras en los edificios.-

- 1) Son aquellas que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, excepto la salvedad que más adelante se indica para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto o parte del edificio, tienen carácter total o parcial.
- 2) Comprende los siguientes tipos de obra:

a) Restauración:

Representan el grado máximo de conservación, que tiene por finalidad la restitución de la situación primitiva del edificio por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos posteriores que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.

Podrán incluir la reparación y eventual sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio y adecuado funcionamiento para el uso y

121.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- necesidades a que se destine.
- b) Conservación y reparación:
Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales.
 - c) Rehabilitación y reforma:
Son obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionalidad del edificio mediante la redistribución el espacio interior, sin alterar los muros exteriores, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Podrán contemplar la apertura de nuevos huecos en fachada o la modificación de los existentes.
 - d) Reestructuración:
Son aquellas obras que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales u horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar a la total demolición

122.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

del interior del edificio.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado.

Cuando las obras de reestructuración contemplen el vaciado total, y las ordenanzas no indiquen lo contrario, podrá modificarse la posición de las fachadas del edificio que no sean visibles desde la vía pública. En este supuesto, el volumen comprendido en el interior de las nuevas fachadas y cubiertas no rebasarán el de la situación originaria.

. art. 145. Obras de demolición.-

Son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

123.

art. 146. Obras de ampliación.-

Son aquellas obras, que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

art. 147. Obras de nueva planta.-

Son aquellas que contemplan la construcción de nuevo edificio, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

6.2. Capítulo II.

Condiciones estéticas.

art. 148. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto mantenga.

124.

art. 149. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en el ambiente en que hayan de emplearse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de los forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

art. 150. Tratamiento de las plantas bajas.-
En las obras de los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. El proyecto de nueva planta, rehabilitación o reestructuración del edificio, deberá contener necesariamente el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos.

125.

art. 151. Materiales de fachada.-

Las fachadas se construirán con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de construcción cuando considere que los materiales utilizados no son duraderos o adecuados a las condiciones medio-ambientales en relación a su hipotético deterioro.

art. 152. Modificaciones en fachadas.-

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

art. 153. Soportales.-

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los soportes; su ancho interior libre será igual o superior a 2 metros y su altura la

126.

que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza en que se encuentre. En cualquier caso los soportales deberán estar expresamente autorizados en la zona de ordenanzas de que se trate.

art. 154. Plantas bajas porticadas.-

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción que no computará a efectos de la superficie edificada, si se cumplen las condiciones siguientes:

- a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública y con acceso con la misma.
- b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea colectivo, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

En cualquier caso la edificación, salvo que sea aislada o en bloque lineal no podrá rebasar la línea de cornisa de las edificaciones colindantes.

127.

art. 155. Entrepisos abiertos.-

Podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie salvo en las superficies cerradas.

Igualmente que en el artículo anterior cuando se trate de edificios entre medianeras no se podrá rebasar la línea de cornisa colindante.

art. 156. Falsas fachadas.-

Si se proyectaran falsas fachadas, éstas deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

art. 157. Instalaciones en fachadas.-

Ninguna instalación de refrigeración, condicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire

128.

acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

art. 158. Salientes en fachada.-

- 1) Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones, determinandose el saliente respecto a la alineación:
 - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 45 centímetros y cuya longitud no supere en más al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros. El

129.

concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

- b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco centímetros.
- c) Se entiende por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior, y al que dan luces piezas situadas tras la fachada del edificio. El saliente máximo de la galería no rebasará 0,80 metros. El acristalamiento ocupará al menos el 50% del cerramiento de la galería.
- 2) En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la ordenanza señale para el retranqueo y separación a linderos.
- 3) La altura mínima libre de los

130.

salientes permitidos respecto de la alineación exterior, sobre la rasante de la acera, será de 3,40 metros.

art. 159. Cornisas y aleros.-

- 1) El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros, salvo mayor limitación en las ordenanzas.
- 2) Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

art. 160. Toldos.-

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluyendo los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta centímetros, sin sobrepasar, en ningún caso, los tres metros y respetando igualmente el arbolado existente.

131.

art. 161. Muestras.-

- 1) Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reunan las mínimas condiciones de dignidad estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta centímetros de lado y dos milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que, en su caso, se indiquen para cada lugar.

132.

- c) En zonas de uso no residencial, podrán instalarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de dos metros y siempre que esté ejecutado con letra suelta.
- d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir las correspondientes normas técnicas de instalación y con las determinaciones antedichas, irán situadas a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle o terreno.
- 2) En la solicitud de licencia de estas instalaciones se acompañará una representación gráfica de al

133.

menos la fachada afectada por la muestra.

art. 162. Banderines.-

Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,75 metros, con un saliente máximo de cuarenta y cinco centímetros. Su dimensión vertical máxima será de 0'50 metros. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior al metro pero su saliente será el mismo indicado anteriormente.

art. 163. Publicidad en carreteras.-

- 1) Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y suelo urbanizable no programado.
- 2) Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o

134.

en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones anteriores.

- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollan o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera.
- d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta decímetros cuadrados y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados en el terreno y situados a más de diez metros del borde exterior de la explanación de la carretera.

art. 164. Medianerías.-

- 1) El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de las medianerías.
- 2) En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad

135.

sean tan dignos como los de las fachadas.

art. 165. Cerramientos.-

- 1) Los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos y tres metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- 2) En las zonas de edificación aislada el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cincuenta centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diafanas, estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2'50 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá

136.

aprobación del organismo municipal competente.

- 3) Cuando se termine un edificio, y no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

art. 166. Protección del arbolado.-

- 1) El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público o privado, deberá ser repuesta de forma inmediata.
- 2) Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y

137.

mantener en buen estado sus plantaciones.

- 3) Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de la licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos y hasta una altura mínima de 1'50 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.3. Capítulo III.

Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el artículo 24 se entenderán como condiciones mínimas:

art. 167. En Urbanizaciones.-

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En las urbanizaciones particulares,

138.

correrá por cuenta de sus propietarios, la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio de alumbrado, y de los restantes elementos que configuran la urbanización, siempre y cuando la red viaria y de infraestructura sanitaria y eléctrica no haya sido cedida al Ayuntamiento.

art. 168. En construcciones.-

1) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de la filtración que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

139.

2) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

art. 169. Las condiciones señaladas en el apartado a) de construcciones será de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

140.

art. 170. Ordenes de ejecución.-

Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 182 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

1) En fachadas:

Quando sean visibles desde la vía pública, bien sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

2) En jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

art. 171. Deber de conservación de solares.-

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se esta-

blecen en los siguientes apartados:

- 1) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla.
- 2) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

art. 172. Infracciones.-

La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas en orden a restablecer el buen uso de la edificación, trasladando los costes al propietario del inmueble.

art. 173. Conservación subsidiaria.-

De conformidad con el artículo 181 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando los propietarios del inmueble desatienda sus

deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 24 de estas Normas.

4. Capítulo IV.

Dotaciones e instalaciones en edificios.

art. 174. Dotación de Agua Potable.-

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable en la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 200/litros/habitante/día.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

art. 175. Energía eléctrica.-

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de gene-

143.

ración propia.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para alumbrado público y no sea fácil un acceso desde el exterior.

La instalación se regirá por lo dispuesto en el Reglamento de Baja Tensión.

art. 176. Cuarto de contadores y controles.-

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá de un local o armario con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

art. 177. Telefonía.-

1) Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no

144.

la conexión con el servicio telefónico.

- 2) En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

art. 178. Radio y Televisión.-

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de televisión vía satélite, deberá emplearse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

145.

art. 179. Servicios postales.-

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

art. 180. Evacuación de aguas pluviales.-

- 1) El desagué de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzca al alcantarillado urbano o vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- 2) No se permitirá el desagué de pluviales a vías, canales, cauces y espacios públicos.

art. 181. Evacuación de aguas residuales.-

- 1) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

146.

- 2) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red del edificio y la red de alcantarillado.
- 3) En aquellas zonas en que no exista red de alcantarillado, toda edificación dispondrá de sistemas de vertido individuales (fosas sépticas). En ningún caso se permitirá evacuar las aguas residuales a vías, canales, cauces y espacios públicos o privados.

art. 182. Evacuación de humos.-

- 1) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- 2) Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes de edificios. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación

147.

de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

- 3) Los conductos, en ningún caso, discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.
- 4) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, etc.
- 5) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes, previo informe técnico, que acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

art. 183. Acondicionamiento de Aire.-

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo causas justificadas por los servicios técnicos muni-

148.

cipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela. Si necesariamente ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres metros y no producirá goteos y otras molestias sobre dicho espacio.

art. 184. Ascensores.-

- 1) Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros cincuenta centímetros (10,50), entre cotas de piso, incluida las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
- 2) El acceso al ascensor (en planta baja) no estará a una cota superior a 1,50 metros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
- 3) Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

149.

art. 185. Señalización.-

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

art. 186. Dotación de Aparcamientos.-

- 1) Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
- 2) La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados y de estacionamientos públicos.

150.

art. 187. Prevención de incendios.-

- 1) En tanto no se redacte una normativa específica municipal que regule la Prevención de Incendios, las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección de incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado y/o Comunidad Autónoma.
- 2) Los locales de uso no residencial, situado en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal sino a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa minutos.
- 3) Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

151.

- 4) Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que permite su tipología y funcionamiento.

art. 188. Barandillas y petos.-

- 1) Los huecos abiertos directamente al exterior que puedan imponer riesgo de caída estarán protegidos por un antepecho de altura igual o superior a 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
- 2) La altura de las barandillas de escaleras y huecos de forjados no será inferior a 90 centímetros.

art. 189. En general, para todo tipo de instalación en edificios se estará a lo dispuesto en cuantas Normas Técnicas y Reglamentos Industriales en vigor pudiera afectarles.

152.

II. TITULO VII. NORMAS DE USO.

1. Capítulo I.

Clases de Uso.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Planes Parciales o Especiales, se establecen las siguientes clases de uso:

1. Usos generales.
2. Usos globales.
3. Usos pormenorizados.

art. 190. Los usos generales son: Residencial, Productivo, y Dotacional.

Los usos generales se desarrollan por desagregación en usos globales.

art. 191. Los usos globales son los asignados por el Plan a los distintos sectores de Suelo Urbanizable Programado.

art. 192. Los usos pormenorizados son lo que el Plan asigna al Suelo Urbano a través de su fijación en los planos y de la determinación en las Zonas Homogéneas de Ordenanza.

153.

7.2. Capítulo II.

Uso General RESIDENCIAL.

Es aquel uso del espacio construido que soporta como actividad principal el alojamiento de las personas, ya sea familiar, individual o comunitario, y tanto si es permanente, como temporal. Engloba tanto la vivienda en todas sus formas, como las residencias comunitarias y la hostelería.

7.2.1. Sección Primera: Pormenorización del Uso.

art. 193. Vivienda unifamiliar aislada.-

Es la situada en parcela independiente y en tipología de edificio aislado.

art. 194. Vivienda unifamiliar entre medianeras.-

Es la vivienda destinada a una sola familia agrupada horizontalmente con otros del mismo uso y que cuenta con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

154.

art. 195. Vivienda colectiva.-

Es la formada por agrupación de viviendas, horizontal o verticalmente, formando un edificio en el que se resuelven los accesos a cada una de las viviendas desde espacios comunes a todas ellas, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Tal tipo de viviendas puede a su vez clasificarse en:

- a) Entre medianeras.
- b) En bloque aislado.

art. 196. Alojamiento Hotelero.-

Pertencen a esta clase los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales, hoteles apartoteles.

art. 197. Apartamentos.-

Viviendas de superficie reducida, agrupada con otras análogas, disfrutando de servicios domésticos comunes.

155.

art. 198. Residencias.-

Edificios o locales destinados al alojamiento permanente de personas en régimen de relación comunal, compuestos por la agrupación de piezas habitables de uso individualizado, junto con otros de carácter complementario y uso colectivo de los residentes.

7.2.2. Sección Segunda: Condiciones.

art. 199. Condiciones mínimas de la vivienda.-

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un baño completo.

No podrán existir viviendas con superficie útil inferior a 40 m².

Estas condiciones podrán dejar de cumplirse siempre que, construída la vivienda en edificio colectivo, se la dote de servicios comunes domésticos, conserjería, limpieza, recogida de basuras, cafetería, etc.

art. 200. Altura interior.-

La altura mínima interior a efectos de habitabilidad será de 2.50 metros

156.

admitiéndose hasta un 10% de la superficie con alturas interiores, pero siempre superiores a 2.20 metros.

art. 201. Accesos.-

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2 x 1 mts.

art. 202. Circulaciones.-

1) En todo el recorrido de acceso a las viviendas dentro del edificio, las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts. permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 mts. y estarán dimensionados en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a la que sirvan.

Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación suficiente, conseguido por medios naturales o artificiales.

2) Las escaleras tendrán el ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de

157.

hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en edificios de hasta 30 viviendas y en los de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro o una sola con un ancho mínimo de 1,30 m.

Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla se cumplirá con que la anchura mínima de las huellas de los escalones sea de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas sea de 18 cm.

art. 203. Vivienda exterior.-

Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior la que tenga como mínimo tres metros de longitud de fachada correspondiente a piezas habitables que abran huecos de ventilación e iluminación a uno de los siguientes espacios:

- 1) vía pública, calle o plaza.
- 2) Espacio libre de edificación de carácter público.
- 3) Calle interior a la parcela con una anchura mínima de 3 mts. en toda su longitud y accesible desde las vías o espacios públicos a

158.

los que recaiga, sin que se pueda establecer ningún tipo de cierre y que tenga por tanto carácter, en cuanto uso, público, aún manteniendo la propiedad privada.

- 4) Espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 mts. de diámetro, siempre que se verifique:
- a) que la abertura sea como mínimo de 8 mt. de anchura.
 - b) que la profundidad o luces rectas en el centro de los cuatro metros, sean iguales o mayores a vez y media la anchura indicada.
- 5) Patio de manzana, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 mts. de diámetro como mínimo y al cual se pueda acceder directamente desde la vía pública, tanto de una forma peatonal como rodada.

art. 204. Habitación exterior.-

- 1) Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

159.

- a) dar a una vía pública, calle o plaza.
- b) recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) recaer a una calle interior a la parcela que tenga una anchura mínima de 8 mt. en toda su longitud y que deberá ser accesible desde las vías o espacios públicos a los que recaiga, sin que se pueda establecer ningún tipo de cierre, y tenga por tanto carácter, en cuanto uso, público aún manteniendo la propiedad privada.
- d) que recaiga a un espacio libre, unido a una calle, plaza o espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 mts. de diámetro, siempre que se verifique:
 - que la abertura sea como mínimo de 8 mt. de anchura.
 - que la profundidad o luces rectas en el centro de los cuatro metros, sean iguales o mayores que vez y media la anchura indicada.
- e) dar a un patio cerrado o a

160.

bierto que cumpla norma correspondiente a patios.

f) dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la ordenanza que le sea de aplicación.

- 2) Toda pieza habitable deberá ser exterior. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

art. 205. Iluminación.-

Todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exep-tuarse de esta condición los cuartos de aseos.

art. 206. Ventilación.-

Los diferentes locales de la vivienda, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación.

En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

art. 207. Servicios.-

Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 200 litros/día/usuario, para la cual se dispondrá en los edificios de aljibes o bidones, con la capacidad necesaria. Será distribuída en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos.

El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuída en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la

legislación vigente.

art. 208. Ascensores.-

Se exigirá la instalación de ascensores en los edificios de vivienda colectiva, cuando la cota de forjado que soporta el pavimento de la última planta se encuentre a más de 10 metros sobre la rasante de la calle.

El número de ascensores a instalar, y la superficie de los mismos se determinará en base a las instrucciones de diseño de la Norma Técnica correspondiente. Todos ellos serán de ascenso y descenso.

El acceso al ascensor (en planta baja), no estará a una cota superior a 1,50 mts. respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cumplirán el Reglamento de Aparatos elevadores.

Cada desembarco del ascensor tendrá comunicación directa con la escalera.

art. 209. Patios.-

1) Patio de manzana.- Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de

163.

fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman.

Las dimensiones del patio de manzana se establecerán acotando su medida entre planos de fachadas opuestas o determinando la posición de los mismos como un valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

- 2) Patio de parcela (o trasero).- Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión vendrá establecida bien por la diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificable o por el valor fijo obligado de retranqueo al lindero posterior. A los efectos de ventilación e iluminación, tal patio no podrá ser considerado como válido si no tiene una profundidad mínima de 4 metros.
- 3) Patios mancomunados.- Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes y cuando se

164.

constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

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

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

- 4) Patio técnico.- En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de

ventilación forzada, estática o dinámica, o bien por patios técnicos de 0'30 x 0'80 mt. que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

- 5) Patio de luces.- Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación o ventilación.

Podrán ser exteriores o abiertos a fachada e interiores o cerrados.

Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abra a un espacio libre o a una vía. Tendrán un frente mínimo de 6 mts. y un fondo no superior a la vez y media su ancho.

Las dimensiones de los patios interiores serán tales que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro fronterero, contados desde el nivel del suelo de habitaciones o locales de trabajo hasta su coronación o altura máxima posible, si algún muro es de otra propiedad.

Se entiende por luces rectas la longitud de la perpendicular al

paramento exterior del muro medida sobre el eje del hueco hasta el muro más próximo.

Cuando las luces rectas sobrepasen la longitud mínima establecida, por cada metro excesivo se podrá disminuir treinta centímetros de diámetro inscribible hasta el límite de $1/5$.

En cualquier caso el diámetro inscribible no será menor de 4 metros.

En las escaleras que den a patios, las luces rectas serán como mínimo de tres metros.

6) Con carácter general se establece, para todo tipo de patio, las siguientes condiciones en su construcción:

- a) La distancia mínima entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.
- b) Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio de uso común.
- El pavimento del patio estará,

167.

como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

7.3. Capítulo III.

Uso General PRODUCTIVO.

art. 210. Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios. Se encuentran englobados dentro de este uso general, los usos Industrial, Terciario y Comercial.

7.3.1. Sección Primera: Pormenorización del Uso Industrial.-

art. 211. Es el correspondiente a las operaciones de transformación. Incluye también los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos cuando no vendan directamente al público en general, los talleres de reparación, las actividades artesanas y las estaciones de servicios, lavado y reparación de automóviles. Comprende los usos pormenorizados de

169.

industrias, almacenes y talleres de artesanía.

art. 212. Uso Industrial.-

1) Es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica estará determinadas por la suma de las potencias de los motores instalados, cuando éstos o la máquina que accionan están fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (C.V.).

3) A los efectos de estas ordenanzas se considera que toda industria que por el proceso de fabricación

o por el tipo de producto que trata sea susceptible de ser calificada como molesta, insana, nociva o peligrosa, no podrá ubicarse dentro del Suelo Urbano y se adaptará a lo establecido en la legislación correspondiente.

4) Sin embargo, aquellas otras industrias que, aún teniendo las características anteriores fuesen susceptibles de evitar la clasificación anterior estarán limitadas a ubicarse en aquel suelo que en su día se clasificase como de uso exclusivamente industrial, o mixto (residencia - industria).

5) El resto de las industrias, denominadas "limpias" así como los almacenes, estarán clasificados de la forma que se señala en el siguiente apartado y sujetas a las normas que allí se establecen.

art. 213. Clases de industrias.-

A los efectos de pormenorizar los usos industriales se fijan las siguientes clases de industrias:

1) Clase A.-

a) Industrias con una superficie

inferior a 100 m² una potencia instalada inferior a 10 C.V. y con acceso de vehículos con cargas inferiores a 6 Tn.

b) Serán compatibles con el uso residencial en Suelo Urbano, si bien su localización estará condicionada a:

- no ofrecer riesgos ni causar molestias a la vivienda.
- contar con una vía de acceso de un ancho no inferior a 10 metros.
- contar con una zona de carga y descarga de furgonetas (carga máxima interior a 3.500 kg.) dentro del local.

2) Clase B.-

a) Industrias con una superficie entre 100 y 500 m², una potencia instalada entre 10-50 C.V. y con acceso de vehículos con cargas superiores a 6 Tns. e inferiores a 8 Tns.

b) Serán compatibles con el uso residencial sólo en aquel suelo clasificado como de "uso mixto" (industrial-residencial). En estos, si el Plan Parcial correspondiente no delimitase una zona es-

pecífica con las adecuadas medidas de protección, cada edificio estará aislado y rodeado de una zona ajardinada.

Los accesos sólo podrán localizarse en calles con dimensión igual o superior a los 10 mts.

Se dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión de (16 metros de longitud) dentro del local.

art. 214. Condiciones de los locales.

- Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad, además de los que se establezcan en estas normas.
- Los locales industriales en los que se prevean supuestos de trabajo deberán tener como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m² y un volumen de 10 m³.
- Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberá tener una superficie total no inferior a 1/8 de la

que tenga la planta del local. En el segundo, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

- Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.
- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con los reglamentos vigentes.

art. 215. Almacenes.-

- 1) Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o cultivos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones se-

cundarias que transformen en parte los productos almacenados.

- 2) Se sujetarán a las mismas condiciones y según la misma clasificación que las industrias, en función básicamente del tipo de vehículo y carga que tiene acceso a los mismos.

art. 216. Talleres de artesanía.-

- 1) Es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios de escasa entidad industrial o comercial, al servicio de la unidad vecina, que precisan estar enclavados en edificios de viviendas o inmediatos a ellos y que, para su compatibilidad con éstas, deberán disponer de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos. Corresponde también a los locales en que se realicen actividades de revisión, conservación, reparación y en general, reposición a su correcto funcionamiento de maquinaria, herramientas y utensilios.
- 2) Estos talleres no podrán situarse

más que en planta baja o inferior en edificios de vivienda, les serán de aplicación las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que a la vivienda y deberán tener un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 obreros, debiendo existir el mismo número, en locales separados cuando haya personal de distinto sexo.

Los locales destinados a almacenes deberán estar aireados y con acceso que no puede molestar a los vecinos.

A los efectos de las anteriores definiciones se establece que en ningún caso tal tipo de talleres podrá tener una dimensión superior a 100 m² y una potencia instalada superior a 10 C.V. y 30 decibelios de nivel sonoro.

7.3.2. Sección Segunda: Uso terciario.

art. 217. Corresponde a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como a los despachos profesionales.

Se incluyen en este uso los locales

176.

en los que se realizan actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

art. 218. Categoría de locales.-

A efectos de designación de usos se establecen tres categorías:

- 1) Bajos de oficinas.- cuando el uso se permita en planta baja, sótano, semisótano, entreplanta o planta primera de un edificio.
- 2) Locales de oficinas.- cuando su situación está restringida a la planta primera o superiores de edificios con otros usos y en ningún caso en plantas por encima de aquellas que tengan plantas con uso de viviendas.
- 3) Edificios de oficinas.- cuando el uso está extendido a todo un edificio.

art. 219. Condiciones generales.-

En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstos de accesos, escaleras y ascensores independientes.

La luz y ventilación de los locales

177.

de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso los proyectos detalladas de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

art. 220. Dotación de aparcamientos.-

Tanto si el uso de oficinas se dá compartido con otros usos en un mismo edificio, como si es único se deberá prever las correspondientes plazas de aparcamiento, a razón de:

- 1 por cada 100 m².

- 1 por cada 100 puestos de trabajo.

y siempre el valor mayor que resulte de aplicar ambos criterios.

178.

7.3.3. Sección Tercera: Uso Comercial.

art. 221. Abarca las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

Es el uso que corresponde a locales o edificios abiertos al público destinados a la compra - - venta o permuta de mercancías de todas clases, ya sea al por mayor o al por menor.

art. 222. Distancias.-

El Ayuntamiento podrá establecer la distancia mínima entre los accesos de mercancías de establecimientos comerciales cuando razones de tráfico o de abastecimiento lo aconsejen. Se tendrán en cuenta las disposiciones legales sobre determinados establecimientos.

art. 223. Condiciones de los locales comerciales.-

1) Los comercios que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya

179.

superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta de sótano.

- 2) Los comercios que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que debe tener una meseta de un metro de ancho, como mínimo de ancho a nivel del batiente de la puerta de entrada. La altura de la puerta de entrada hasta la línea inferior del dintel tendrán una dimensión mínima de dos metros y la altura libre del local no será inferior a tres metros.
- 3) Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la ordenanza.
- 4) Los comercios en planta primera que no sean independientes de los de planta baja, deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cómoda cuyo ancho será superior a 1'50 metros.
- 5) Los locales comerciales podrán es-

tablecer entreplantas voladas que no podrán ocupar más del 50% de la superficie del local en planta y la altura de mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2'20 metros.

art. 224. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal.

art. 225. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta y estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 empleados o fracción.

art. 226. La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se ex-

ceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detalladas de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

7.4. Capítulo IV.

Uso General DOTACIONAL.

art. 227. Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proveen dotación de servicios o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Corresponde así mismo a los espacios libre, zonas verdes y deportivas.

Los usos globales comprendidos dentro del uso general dotacional son:

- 1.- Uso de equipamientos.
- 2.- Uso de espacios libres.
- 3.- Servicios públicos.
- 4.- Infraestructuras.
- 5.- Usos ligados al transporte.

182.

7.4.1. Sección Primera: Equipamientos.

art. 228. Corresponde a las actividades que proveen dotación de equipamientos o de servicios dotacionales.

art. 229. Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos privados o colectivos, que atendiendo el carácter de equipamiento recojan las actividades siguientes:

1) Educativo.-

Incluye el conjunto de espacios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación, tales como centros de E.G.B., B.U.P., F.P., así como instituciones académicas, Universidad, etc...

2) Sanitario.-

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, casas de socorro, etc.

3) Deportivo.-

Es el uso que incluye los espacios,

183.

locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrán ser públicos o privados y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

4) Asistencial.-

Es el uso que corresponde a los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

5) Cultural.-

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, salas de exposiciones, etc.

6) Asociativo.-

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socio-culturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones vecinales, etc.

7) Religioso.-

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al cul-

to y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.

8) Espectáculos.-

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en las que un colectivo asiste para presenciaria. Pertencen a esta clase los circos, auditorios, cines, etc.

9) Salas de reunión.-

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vía de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, etc...

10) Centros integrados.-

Centros mixtos que incluyen usos dotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de los individualizados de los usos que lo integren.

art. 230. En general los locales o edificios destinados a cada uno de los distintos usos por menorizados, cumplirán

con las disposiciones vigentes en la materia respectiva.

Además se tendrán en cuenta:

- cuando cualquiera de los usos conlleve locales de reunión de más de 100 personas, habrá de atenerse a las condiciones que determine el Reglamento de Espectáculos.
- los locales de espectáculos con una capacidad superior a 500 espectadores deberán disponer de aparcamientos en proporción de 1 por cada 30 espectadores.

7.4.2. Sección Segunda: Espacios libres.-

art. 231. Es el uso que corresponde a los espacios libres y zonas verdes sin inclusión de las zonas deportivas.

art. 232. Comprenden los siguientes usos permORIZADOS:

1) Verde de protección.-

Es el uso del espacio destinado a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la protección o defensa de otros usos.

186.

2) Jardín.-

Es el uso del espacio destinado a plantación de árboles y jardinería con el objeto de conformar áreas de recreo y juegos para niños y adultos cuya superficie no sea menor de 1000 m² y dentro de la cual pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, como mínimo.

3) Parque urbano.-

Es el espacio ajardinado de superficie superior a 0.5 Ha. en las que se prohíben usos deportivos o grandes espectáculos.

4) Parque natural.-

Es el espacio libre de gran superficie en el que se permite concentraciones de equipamiento y servicios públicos con un máximo de 20% de su superficie y destinado el resto a repoblaciones vegetales.

5) Plazas.-

Son los espacios libres fundamentales que estructuran una unidad de equipamiento en cada núcleo urbano. Podrán estar ajardinados o no y se permite un máximo del 20% de su superficie para pequeños equipamientos.

187.

art. 233. Condiciones de utilización.-

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a su condición climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exigen gran consumo de agua.

Así mismo, se evitarán en lo posible grandes exteriores de jardinería, césped, etc., que inadecuados a la climatología local, exigen gran abundancia de agua de riego.

Únicamente podrán admitirse como otros usos los de Local de Reunión, con superficie máxima de 25 m² en una sola planta y el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, salvo autorización o propuesta expresa en determinadas áreas.

7.4.3. Sección Tercera: Servicios públicos.

art. 234. Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directamente o a través de intermediarios. Abarca

188.

así mismo dotaciones especiales ligados con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación quepan dentro del concepto de servicios.

art. 235. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1) Administración.-

Actividades propias de la Administración, Central, Autonómica o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

2) Protección ciudadana.-

Espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como cuarteles de bomberos, comisarías de policía, cuarteles de Fuerzas de Seguridad del Estado, instalaciones militares, cárceles, etc...

3) Servicios urbanos.-

Lugares, edificios o locales destinados a satisfacer necesidades

189.

de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como cocheras de medios de transporte, mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, deportes, etc...

4) Cementerios.-

Espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos.

5) Centros de emisión de T.V. y Radio.

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de T.V. y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

art. 236. Estos usos se regularán con arreglo a la normativa específica de ámbito estatal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación por la normativa de otros usos que les sean de aplicación, como es el caso

del uso de oficinas en relación con el de Administración.

7.4.4. Sección Cuarta: Infraestructuras.-

art. 237. Corresponden a este uso global las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas.

art. 238. Se integran en él los siguientes usos pormenorizados:

1) Infraestructuras eléctricas.-

Tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.

2) Infraestructuras de abastecimiento de agua.-

Dépositos reguladores, estanques, pozos, cantoneras, etc.

3) Saneamiento y Depuración.-

Estaciones depuradoras y similares, emisarios, etc,

4) Instalaciones de telefonía.-

Centrales y puntos de enlace de la CTNE.

5) Evacuación de residuos y basuras.-

Vertederos y basureros.

art. 239. Se regulan por la normativa sectorial que les afecte, por las necesidades propias del uso u en, su caso, por la reglamentación de las compañías que los tutelén.

7.4.5. Sección Quinta: Usos ligados al transporte.

art. 240. Incluye este apartado los usos de garaje y servicios de automóvil, estacionamiento y gasolineras.

art. 241. Pormenorización del Uso.-

1) Garaje aparcamiento.-

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda de vehículos de motor mecánico. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los depósitos para la venta de coches y los locales anexos destinados a la conservación y reparación del automóvil.

a) Obligaciones generales.-

La utilización de un determinado local para garaje aparcamiento, así como su modificación, transformación o amplia-

ción, habrá de solicitarse del Ayuntamiento.

Cuando los vehículos utilicen como combustible gases licuados disueltos a presión, deberán cumplirse las disposiciones del Reglamento de reconocimiento y prueba de fluidos a presión. Cualquier local destinado a garaje aparcamiento podrá estar localizado bien anejo a un edificio de viviendas para uso exclusivo de las mismas o en edificios independientes para uso colectivo. En cualquier caso, este tipo de uso deberá tener acceso directo a una vía de tráfico rodado en las condiciones que más adelante, y en estas mismas Ordenanzas, se estipularán.

b) Número de vehículos autorizados.-

El número de vehículos no podrá exceder del correspondiente a veinte metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figu-

rarán en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

c) Altura.-

La altura libre no podrá ser menor de dos metros y veinte centímetros en cualquier punto.

d) Accesos.-

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m². no necesitarán disposiciones especiales para su acceso, pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando el garaje aparcamiento sea para uso exclusivo de los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres metros.

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

Los garajes-aparcamientos hasta 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso.

En los garajes-aparcamientos

entre 2.000 y 6.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes, y en los superiores a esta superficie deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes.

Todos los garajes-aparcamientos dispondrán de un zaguán de piso horizontal con un fondo mínimo, a partir de la línea de fachada, de cinco metros. Si existiera retranqueo con rasante horizontal de la fachada con respecto a la alineación oficial de la calle, no inferior a cinco metros, puede prescindirse del zaguán.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 15% y las rampas en curvas del 10%, medida por la línea media.

Los garajes-aparcamientos mayores de 600 m² deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo sea 3,4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 metros, o menores de 10 metros respectivamente.

Se preferirá y, por tanto, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente.

Los garajes aparcamientos que sean de uso no exclusivo de los usuarios del edificio en que está enclavado o superase los 600 m² /30 plazas), deberán tener acceso directo a una vía de al menos 10 metros de anchura.

e) Ventilación.-

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción no superior al 0'1% en volumen de óxido de carbono. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, las cuales sobrepasarán un metro de altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Estos patios y chimeneas quedarán

libres en toda su altura sin resaltes ni retallo.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a calle, separados, como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

2) Gasolineras.-

Es toda instalación construída al amparo de la correspondiente concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.

VIII. TITULO VIII. NORMAS DE URBANIZACION.

art. 242. Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes, en los planes que desarrollen al Plan General, se redactarán Proyectos de Urbanización de edificación y de - - obras complementarias.

art. 243. Proyectos de Urbanización.-

- 1) Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.
- 2) Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualesquiera

otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.

- 3) Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan.

art. 244. Proyectos de Viales.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquéllos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.
- 2) Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlases, puentes, túneles, etc.

- 3) Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrantes necesarios para los viales considerados.

art. 245. Proyectos para el abastecimiento de agua.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.
- 2) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los

puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

art. 246. Proyectos para el saneamiento.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.
- 2) Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos, en cuyo caso contendrá también el proyecto de la estación para la depuración necesaria.
- 3) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas ---

aguas abajo de los puntos de vertido.

art. 247. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.
- 2) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurren por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía suministradora y de la

202.

Delegación Provincial de Industria
Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas.

- 3) Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

art. 248. Proyectos para el alumbrado público.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.
- 2) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un

203.

alumbrado adecuado.

art. 249. Proyectos para el resto de los servicios.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en su momento del servicio correspondiente no precise ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público (jardines, viales, etc..).

art. 250. Proyecto de urbanización de zonas verdes.-

- 1) Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a la urba-

nización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

- 2) Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

art. 251. Condiciones técnicas para el proyecto de viales.-

El sistema viario que se proyecte para desarrollo de una zona o sector deberá estar jerarquizado, con funciones perfectamente definidas para cada tipo de vía, en orden a la separación de los distintos tipos de tráfico.

Queda expresamente prohibido el acceso directo de esta red interior de tráfico rodado a los sistemas genera-

les viarios, salvo en los puntos y de la forma que expresamente señale el presente Plan General.

El sistema viario de carácter rodado será compatible con otro sistema de vias peatonales que será independiente del anterior y que tendrá garantizada su continuidad en toda la extensión territorial afectada. Los puntos de cruce o conflicto entre ambos sistemas serán mínimos, regulados y con preferencia en todos los casos para el peatón.

Las condiciones del trazado se adecuarán a la topografía del terreno, si bien no deberán sobrepasar en ningún caso, pendientes superiores al 7% para el tráfico rodado y el 12% para sendas peatonales.

Las secciones del Sistema viario serán función del tráfico previsto, basando en general con dos carriles de 3.50 metros, uno en cada dirección.

Las vias peatonales no tendrán una anchura inferior a 2 metros.

Los aparcamientos ligados a las vias de tráfico rodado se procurará que se localicen en las vias finales distribuidoras o de servicio.

Deberá justificarse el tipo de firme

a utilizar de acuerdo con el tráfico previsto, distinguiendo netamente los pavimentos en vias rodadas de las peatonales.

art. 252. Condiciones técnicas para el proyecto de abastecimiento de agua.-

Los proyectos de abastecimiento de agua deberán garantizar mediante la oportuna certificación de la Compañía Suministradora el total del suministro que se prevea. Todo ello de forma independiente de los sistemas autónomos que tengan el sector o la zona para la recuperación de aguas residuales o de producción propia.

La dotación mínima por habitante y día será de 200 litros, en la que no se incluye la necesaria para riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas.

La zona o el sector deberá prever un depósito regulador para prever cortes en el suministro de agua por averías.

La red de distribución se adecuará a la forma y estructura del área a abastecer, procurando adoptar el sistema de anillos. Se supondrán a efectos de cálculo de diámetros un consu-

mo instantáneo máximo de 4 veces el medio.

Se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, etc. así como las correspondientes bocas de riego e incendio a razón de 5 litros/segundo por unidad y considerando - tres en funcionamiento simultáneo.

art. 253. Condiciones técnicas para los proyectos de Saneamiento.-

La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos con un mínimo de 160 l/seg. y un caudal instantáneo cuatro veces el medio.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se supondrá que el tiempo de precipitación es de 20 minutos.

El período de retorno se considerará como mínimo de 2 años, aunque se recomienda utilizar el de 5 años e inclusive 10 años, en función del tipo de actuación a considerar.

Se tendrá que considerar pues, las aguas procedentes de los terrenos - circundantes encauzadas a través de

208.

vaguadas naturales (tiempo de escoorrentia) y las aguas recogidas dentro del núcleo en estudio (tiempo de recorrido).

Se establecerán las defensas y los encauzamientos artificiales que se estimen pertinentes para las aguas pluviales.

De utilizarse conducciones de hormigón deberán situarse pozos de registro en todos los cambios de alineación y rasante, en entrosques de ramas y como mínimo cada 40 mts. entre si en alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista superior del conducto será de 1.000 m.m.

Los conductos serán de sección circular hasta los 1.000 m.m.

Los de sección superior, deberán ser ovoides.

Se preveerán las acometidas a parcelas con anticipación a la ejecución del firme de la caizada que le corresponda.

Los cálculos se realizarán mediante la aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica con velocidades de circulación comprendidas entre 0,5 y 3,5 mts/seg.

209.

El vertido podrá realizarse a colector existente o a una zona marítima previa depuración ésta última y con el uso de emisarios submarinos.

En el primer caso deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el Organismo competente de existir ya construído el colector, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

No serán permitidos vertidos de cauces que permanezcan normalmente secos ni aún previamente depurados.

En el supuesto de aguas exclusivamente pluviales estas podrían verterse a cauces públicos que aunque permanezcan con normalidad secos, constituyen desague natural de las aguas de lluvia, siempre que se tomen las medidas que se estimen oportunas para impedir las inundaciones a propietarios particulares así como el estancamiento o embalsamiento indebido de aguas, no obstante lo expuesto, esta concesión deberá ajustarse a lo que al respecto dictamine el M.O.P.U.

Se deberá cumplir con lo estipulado en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de instalacio-

nes depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas (O.M. de 23-6-69), en todo lo referente a esta problemática, se cumplirá con las Instrucciones para el vertido al mar, desde tierra de aguas residuales a través de emisarios submarinos (orden de 29-6-77) cuando así proceda.

Si el sistema de depuración seleccionado no puede evitar la aparición de moscas, mosquitos y olores, la estación depuradora deberá emplazarse a 2.000 mts. como mínimo de núcleos habitados.

Las secciones mínimas del alcantarillado será de 300 m.m. de diámetro en colectores y 250 en acometidas.

Las pendientes mínimas en los remales iniciales serán de 1% en los demás se determinará de acuerdo con los caudales y para velocidades que no desciendan de 0,5 m/seg.

El Ayuntamiento podrá autorizar el uso de fosa séptica hasta que se considere posible la construcción de la red de alcantarillado proyectada.

Los coeficientes de escorrentía a considerar en el cálculo son los siguientes:

Zonas urbanizadas con edificación de altura 0,6.

Zonas con edificación unifamiliar en fila 0,5.

Zonas con edificación unifamiliar aislada 0,4.

Zonas con edificación industrial 0,3.

Zonas de almacén 0,2.

Zonas de parques y jardines de cultivo 0,1.

Zonas varias 0,9.

Caminos interiores 0,5.

art. 254. Condiciones técnicas para el proyecto de abastecimiento de energía eléctrica.

Los proyectos de abastecimiento de -- energía eléctrica deberán garantizar mediante la oportuna certificación de la compañía suministradora de la totalidad de necesidades de abastecimiento o, en todo caso, justificar la proposición de producción propia si la hubiese.

Las dotaciones mínimas serán de 0.8 kw por habitante y un sistema de ilu-

minación general medio no inferior a 8 lux con un factor de distribución de 0,3.

Las líneas de distribución, tanto para el alumbrado público como el privado serán subterráneas. Quedan expresamente prohibidas dentro de un área habitada las condiciones aéreas o adaptadas a los edificios.

Las casetas de transformación se procurará que sean subterráneas, y aquellas que por su necesidad no puedan serlo se adecuarán a la estética --- medio ambiental.

En todos los casos el proyecto deberá sujetarse a la normativa del Ministerio de Industria.

art. 255. Actuación Municipal.-

- 1) Las competencia municipal en materia de intervención del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso la ordenación infringida.
- 2) La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Licencias urbanísticas.
 - b) Ordenes de ejecución.
 - c) Inspección urbanística.

Capítulo I.
Información urbanística.

art. 256. Examen del planeamiento vigente.-

- 1) Cualquier persona podrá examinar los documentos, escritos o gráficos, del presente Plan General, de los planes que lo desarrollen y de los proyectos que para la ejecución se redacten.
Se facilitará al público la obtención de las copias de los documentos de planeamiento, en los plazos

214.

y costo que en su caso se establezcan.

- 2) A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional.

art. 257. Reproducciones del planeamiento vigente.-

Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito.

art. 258. Información previa.-

Cualquier persona podrá obtener de los respectivos servicios técnicos municipales, información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esa informa

215.

ción, de carácter previo, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

art. 259. Informes urbanísticos.-

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el Servicio municipal competente. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la línea sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

art. 260. Cédula Urbanística.-

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

Su contenido será el prescrito por el artículo 168 del Reglamento de Pla-

216.

neamiento y, además, la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición. La propuesta de la cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario.

9.2. Capítulo II.

Actos sujetos a licencia.

art. 261. Actos sujetos a licencia.-

1) Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Parcelaciones o segregaciones de fincas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- d) Apertura de vías, caminos y - acceso rodados.
- e) Demoliciones totales o parciales, salvo en actuaciones urgen-

217.

- tes por razón de ruina inminente.
- f) Extracción de áridos y explotaciones análogas aunque se produjeran en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
 - g) Tala de árboles.
 - h) Colocación de carteles publicitarios y otros medios de propaganda visibles desde la vía pública.
 - i) Apertura de actividades.
 - j) Instalación de gruas y andamios.
 - k) El uso del suelo de las instalaciones de todas clases.
 - l) Las instalaciones subterráneas, cualesquiera sea el uso a que se destine el subsuelo.
 - m) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra Norma Jurídica que le fuese de aplicación.
 - n) Toda construcción de diques de protección, puertos de abrigo o deportivos, obras de defensa y en general todo proyecto que exprese alguna modificación de la línea de costa existente.
 - o) Todo tipo de vertido, especialmente los realizados en suelo de dominio público, o vertidos directos al mar

218.

y cauces públicos aunque estuvieran en posesión de la correspondiente concesión administrativa.

- p) Cualquier otro acto que en estas mismas normas se prescriba con necesidad de obtención de licencia municipal para realizarlo.
- 2) La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y públicas, y para las administraciones públicas no municipales, aún cuando las actuaciones afecten a terrenos de dominio público ó se aplique el trámite especial previsto en el artículo 180 de la Ley del Suelo.

art. 262. Contenido implícito de la licencia.-

En el acto de concesión de la licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

219.

En su caso, el propietario, constructor, arquitecto o interesado, podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

art. 263. Contenido explícito de la licencia.-

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de éste, que serán decididas libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieran verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones del Plan General y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicitará en la licencia la correspondiente cláusula de caducidad.

A la licencia se le añadirá, como expresión de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

art. 264. Tipos de licencia.-

A efectos de aplicación de las condiciones establecidas en el presente título, se considerarán las siguientes:

220.

- a) licencias de parcelación.
- b) licencias de obras.
- c) licencias de actuaciones.
- d) licencias de apertura.
- e) licencias de ocupación.

**art. 265. Procedimiento para la obtención de -
licencias.**

La tramitación de licencias se atenderá a lo dispuesto en el presente título. No obstante, si la Alcaldía, - atendiendo al mejor funcionamiento interno, al mejor servicio a los administrados, o razones derivadas de procesos de mecanización o por causas - análogas, determinará su ajuste, dicha adopción no se entenderá que supone modificación del Plan General, si afecta sólo a las condiciones documentales

art. 266. Licencias de parcelación.-

- 1) Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
- 2) Las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que contendrá:
 - a) Memoria justificada y descriptiva.

221.

va de la parcelación y de su relación con el planeamiento. Incluirá la descripción de la parcela original y de las resultantes, demostrando que son aptas para la edificación.

- b) Planos de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente.
 - c) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela.
- 3) La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos - aprobatorios de reparcelación, compensación y normalización de fincas, y cabrá su concesión simultánea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle - que incluyan la documentación anterior.
- 4) La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.

9.2.1. Sección primera: Licencia de Obras.

art. 267. Licencias de obras.-

Régimen licencia de obras las de urbanización y edificación, y en general, todas las que se refieran a obras definidas en el Título IV de estas Normas.

art. 268. Obras de Urbanización.-

- 1) A efectos de su definición en proyectos, obras de urbanización se desglosan en:
 - a) Excavaciones y movimientos de tierras.
 - b) Pavimentación del viario.
 - c) Red de riego e hidratantes.
 - d) Red de evacuación.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Redes de telecomunicación.
 - h) Galerías de servicio.
 - i) Alumbrado.
 - j) Parques, jardines y espacios libres.
 - k) Aparcamientos subterráneos.
 - l) Señalización.
- 2) Las obras de urbanización podrán ser generales o parciales. Las pri-

meras comprenden la urbanización completa de un área y las segundas, afectan a un elemento de urbanización concreto. En todo caso, resolverán el enlace de los servicios con el resto de la ciudad, verificando la suficiente dotación o capacidad de estos.

- 3) La ejecución de obras de urbanización se definirán mediante proyectos de urbanización y proyectos de obra.
- 4) Los proyectos de urbanización contendrán los documentos previstos en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, y en su caso, lo especificado en estas mismas normas como contenido del proyecto de urbanización.

art. 269. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.-

- 1) Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el Real Decreto Ley 3/1980, de 14 de Marzo, y en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de Octubre. No obstante, tratándose de -

proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

- 2) En el plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa particular, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento, calculado con arreglo al coste de las obras, según el presupuesto del proyecto. En los casos en que sea necesaria la expropiación forzosa, en el mismo plazo, deberá ingresar en la caja municipal, a cuenta, el importe de las valoraciones o indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de su obligación de pago total que, en definitiva, resulte del expediente expropiatorio.

Sin estos requisitos no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de actuación.

3) El presupuesto del proyecto, incluso las valoraciones expropiatorias podrán ser revisados y modificados por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el productor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4) Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya dado cumplimiento a los requisitos del párrafo nº 2 precedente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

5) Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso de las multas que pudieran serle impuestas.

6) Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitos

a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de las dotaciones previstas

art. 270. Licencias de obras de urbanización.-

1) Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaran pendientes.

2) Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3) Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por la Alcaldía y notificado por el promotor, con antelación mínima de quince días,

su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización que deberá especificarse claramente en la memoria del Proyecto, comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la importancia de las obras a realizar

art.271.La licencia de obra de urbanización llevará incorporado un plazo de ejecución que no será superior, en ningún caso, a 2 años por cada 10 Has. de terreno y un periodo similar por cada 10 Has más o fracción. Transcurrido este período de tiempo sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra por parte del Ayuntamiento, la licencia se considerará caducada. Razonadamente y cuando las dificultades del terreno así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar plazos mayores, que, en cualquier caso, deberá

venir informado por las oficinas técnicas municipales.

art.272.Proyecto de obras de edificación.-

1) Los proyectos de obras de edificación definidas en el Título de estas Normas, contendrán Memoria descriptiva y, en su caso, justificativa de las obras a realizar, planos en los que se grafie la actuación y presupuesto. Se redactarán con el nivel de detalle acorde con las características de la obra a realizar, y cumplirán lo dispuesto en la reglamentación técnica sectorial de aplicación y, en su caso, las instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Deberán presentarse firmados por el facultativo técnico competente, con el visado del correspondiente Colegio profesional.

2) En obras de nueva planta, y en aquellas en edificios que la Alcaldía lo estime necesario, los proyectos incorporarán como anexo, la duración máxima prevista para las mismas, así como los períodos parciales de ejecución. Dichas fases serán las de movimiento de

tierras, forjado del suelo de planta baja y cubrición de aguas.

- 3) A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, su relación con el planeamiento vigente y el uso a que se destina.

art.273. Los proyectos de obra de edificación deberán llevar un plazo de ejecución que no superara en ningún caso un año por cada 1.000 m². edificados y un período igual por otros mil metros o fracción.

Transcurrido este período sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, la licencia se considerará caducada.

Razonadamente y cuando las dificultades estructurales de la obra así lo aconsejasen el promotor podrá solicitar mayores plazos, previo informe de las oficinas técnicas municipales.

art.274. Proyectos de obras.

Los proyectos de obra en función de su tipo, además de los previstos en el apartado anterior, contendrán los siguientes documentos:

- 1) Obras de restauración:
 - a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más características comparándolas con el proyecto de restauración.
 - c) Descripción de las obras proyectadas.
 - d) Detalles de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - e) Descripción del estado de la edificación con planos en los que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren separación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrán reducirse, a juicio de la Alcaldía, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar.

2) Obras de conservación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3) Obras de consolidación:

a) Detalles de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en el edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción del estado de la edificación con planos y fotogra

fías, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle de los usos afectados por las obras.

4) Obras de rehabilitación:

a) Levantamiento del edificio o de la parte afectada, en la situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o de la parte en que actúa y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle de los usos actuales.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5) Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y reestructuración sobre los usuarios.

d) Cuantos datos gráficos permitan

valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6) Obras exteriores:

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.

b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

7) Cuando se trate de actuaciones parciales, la Alcaldía podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

8) En obras de rehabilitación y reestructuración total, deberán describirse los efectos de las obras proyectadas sobre los usuarios, si existieran en el inmueble, así como descripción de los compromisos contraídos con ellos.

9) Obras de reconstrucción:

Cuando se pretenda reconstruir un edificio o parte del mismo, deberán incorporarse a la documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

10) Obras de demolición:

Cuando no se trate de demoliciones por causa de seguridad, ruina, -inadecuación al planeamiento o similares, la presentación del proyecto de demolición deberá ser simultánea a la del proyecto de la nueva planta.

art. 275. Licencias de obras de edificación.-

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando ésta excepción sea admisible conforme a las presentes normas. Si la parcela no está incluida en ningún polígono o unidad de -

actuación, deberá contar con aquellos servicios urbanísticos, considerados éstos no sólo a dicha parcela sino al conjunto del sector donde se encuentre.

- d) Obtención de licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del Planeamiento de desarrollo aplicable.

art. 276. Licencia de obras diferida.-

- 1) La licencia de obras podrá concederse sobre un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia queda-

rá suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de ejecución completo.

- 2) El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso o la suspensión de licencia durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultase inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. La Alcaldía podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia definida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

art. 277. Modificación de proyectos.-

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayunta-

tamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

art. 278. Control de obras.-

- 1) En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar a la Alcaldía, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. - Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales.
- 2) Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para su terminación

de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que al Alcaldía desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal alcanzará únicamente al proyecto y demás condiciones de la licencia.

art. 279. Otras condiciones de control.-

Las licencias se entenderán siempre obligadas bajo las siguientes condiciones:

- 1) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- 2) Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- 3) En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

240.

- 4) La licencia o copia de la misma, junto con un ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra, a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
- 5) El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
- 6) Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como del objeto de las obras y número de la licencia municipal.

art. 280. Alineaciones y rasantes.-

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por el designado. El técnico municipal procederá a mar-

241.

car el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que a tal efecto se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, quien quedará con copia.

art.281. Caducidad y suspensión de licencias de obra.-

- 1) Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que asimismo se indican:
 - a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha

de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses.

- b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a tres meses pudiéndose solicitar prórrogas de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumpliesen los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
- d) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse

una definitiva por plazo no superior a seis meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes, pero tendrá que abonarse en este caso las tasas correspondientes.

- 2) Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a efecto en los plazos que se establezcan, todo ello sin perjuicio de los expedientes sancionador e infracción urbanística que pudieran incoarse.
- 3) Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar

a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

art. 282. Conclusión de las obra.-

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.

A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, guías y barreras.
- b) Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

No se concederá la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación de un edificio sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

art. 283. Inspección final.-

Acabadas todas las obras o instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final, advirtiendo con la antelación necesaria al promotor o técnico director el día y la hora en que ésta se vaya a realizar, para que asistan a dicho acto. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

9.2.2. Sección segunda: Licencias de actuaciones.

art. 284. Definición.-

- 1) Se entienden por actuaciones, aquellas construcciones, actos y formas de afectación del Suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en la sección anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
- 2) Estas actuaciones urbanísticas comprenden las siguientes obras:
 - a) Obras civiles singulares. Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil,

246.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación
- b) Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende, a título enunciativo, las siguientes:
 - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - d) Los cerramientos exteriores del terreno.
 - e) Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
 - f) Instalaciones ligeras de carácter, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

247.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- g) Instalaciones fijas para actividades al aire recreativas, deportivas, de acampada.
 - h) Soportes publicitarios exteriores.
 - i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas al proyecto de edificación.
 - j) Vertederos.
- c) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos.

art.285. Condiciones de los proyectos.-

Los proyectos a que se refiere esta sección, se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo,

248.

contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

9.2.3. Sección tercera: Licencias de uso.

art.286. Clases.-

Comprende este apartado las licencias de apertura y de ocupación.

art.287. Licencias de apertura.-

- 1) Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación y modificación de actividades o instalaciones, así como el cambio de su titularidad.
- 2) La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.
- 3) La concesión de licencias de apertura está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la

249.

reglamentación técnica que sea de aplicación.

art.288.Licencias de ocupación.-

- 1) La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
- 2) Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración total, y de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan.
 - b) La puesta en uso de las instala-

250.

ciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
- 3) En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación, requiere de acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
 - a) Certificado final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnica-facultativa.
 - b) Cédula de habitabilidad que proceda en razón del uso residencial.
 - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón de uso o actividad que se trate.

251.

- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas, etc.
 - e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, y luz, acreditativa de conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - g) Liquidación y abono de los tributos municipales por la licencia.
- 4) La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, - cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística grave si el uso resultase ilegal o concurrieran otras circunstancias que impidieran la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística incluida la clausura de la instala-

ción o edificio afectado, y también sin perjuicio del expediente sancionador que se incoe al infractor.

art. 289. Condiciones de los proyectos.-

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por el facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

9.2.4. Sección Cuarta: Ordenes de Ejecución.-

art. 290. Ordenes de ejecución.-

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, la Alcaldía ejerce su competencia en orden a imponer o reestablecer la ordenación urbanística infringida, al exigir el cumplimiento de los deberes de con-

servación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

- 2) El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- 3) El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte de la Alcaldía la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra, y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada,

a cargo del interesado, en caso de no hacerlo éste y clausurarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

X. TITULO X. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

art. 291. División del Territorio.-

Según el nivel de detalle de la ordenación del Plan General, el territorio del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, se distinguen las siguientes áreas:

- 1) En el suelo urbano:
 - a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate, y que se establecen en el Título XI de las presentes normas.
 - b) Areas caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.
 - c) Suelo cuyo desarrollo se remite a planeamiento ulterior, bien a través de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.
- 2) En el Suelo Urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable no programado, pendiente de desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales.
- b) Suelo Urbanizable Programado, sujeto a desarrollo mediante Planes Parciales.
- c) Suelo no Urbanizable.
 - Suelo no urbanizable con ordenación detallada.
 - Suelo no urbanizable pendiente de desarrollo por Plan Especial.

- art. 292. 1) El suelo no urbanizable con ordenación detallada se regula por las condiciones establecidas en el título XIV de las presentes Normas, con arreglo a la categoría a la que pertenezca.
- El suelo no urbanizable pendiente de desarrollo se regula por lo dispuesto en el Título XIV, y por las condiciones que en su día establezca el Plan Especial, en cumplimiento de las determinaciones asignadas para el mismo por el Plan General.
- 2) El suelo urbanizable se regula des

257.

de el Plan General por las condiciones contenidas en los Título XII y XIII de las presentes Normas y por las determinaciones que para cada sector se establezcan.

Los Planes Parciales no podrán alterar las condiciones del Título XI de estas Normas Urbanísticas.

- 3) El suelo urbano con ordenación detallada se regula en el Título XI de las presentes normas.

art. 293. Clasificación del Suelo.-

El Plan General clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías

- 1) Suelo no urbanizable. El es preservado de implantaciones de usos urbanos y destinados a medio natural y soporte de actividades agropecuarias.
- Comprende las siguientes categorías:
- a) Suelos no urbanizables protegidos.
 - b) Suelos no urbanizables simples.
- 2) Suelo urbanizable. Es el destinado por el Plan para nuevos crecimientos urbanos. Comprende dos categorías:
- Urbanizable programado.

259.

-Urbanizable no programado.

- 3) Suelo urbano. Comprende los suelos delimitados en los planos de ordenación y las áreas urbanas consolidadas en el momento de entrada en vigor del Plan y las que en desarrollo del mismo se incorporen a este tipo de suelo.
- 4) Suelo de Sistemas Generales. Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación de suelo, son destinadas por el Plan a dotaciones e infraestructuras públicas, configuradoras de la estructura general y orgánica del territorio.

art. 294. Calificación del Suelo.-

- 1) El Plan General califica los distintos Suelos determinando los usos a que se destinan. La calificación se realiza asignando usos característicos en todas las clases de suelo y usos pormenorizados en el suelo urbano. Los planes parciales establecerán los usos pormenorizados en el suelo urbanizable.
- 2) El Plan General asigna los siguientes usos generales al terri-

260.

torio:

Residencial.

Productivo.

Rotacional.

- 3) Así mismo en suelo urbano, los siguientes usos globales, como desarrollo de los generales:

Residencial: vivienda.

residencias comunitarias.

hotelero.

Productivo: Industrial.

Terciario.

Comercial.

Dotacional: Equipamiento.

Espacios libres.

Servicios públicos.

Infraestructuras ligadas al transporte.

- 4) Los usos globales, se desarrollan en usos pormenorizados tales como:

viviendas: unifamiliar aislada.

unifamiliar adosada.

colectiva entre medianeras.

colectiva en bloque lineal aislado.

residencias colectivas y hostelería:

alojamiento hotelero.

apartamentos.

161.

residencias.
Industrias: Industrias.
Almacenes.
Talleres de Artesanía.
Terciario: Bajos de oficinas.
Locales de oficinas.
Edificios de oficinas.
Comercial: Comercio.
Equipamiento: Educativo.
Sanitario.
Deportivo.
Asistencial.
Cultural.
Asociativo.
Religioso.
Espectáculos.
Salas de Reuniones.
Centros integrados.
Espacios libres: verde de protección.
jardín.
parque urbano.
parque natural.
playas.
Servicios Públicos:
Administración.
Protección ciudadana.
Servicios urbanos
Cementerios.

262.

Centros emisores
(radio y TV.)
Infraestructuras
ligadas al transporte:
Estaciones de Servicio.
Aparcamientos.

263.

XI. TITULO XI. SUELO URBANO.

11.1. Capítulo I.

Concepto.

art. 295. Definición.-

A los efectos de este Plan de Ordenación y de acuerdo con los artículos 78 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 21 del Reglamento de Planeamiento de la misma Ley, constituyen Suelo Urbano los terrenos que, dentro del perímetro municipal, se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Los que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, y que además han sido definidos como Suelo Urbano por este Plan General de Ordenación, en concordancia con las condiciones de ordenación en él establecidas.
- 2) Los que así mismo defina este Plan de Ordenación como tales, por ser terrenos consolidados por la edifi-

cación, y que aún careciendo de algunos de los servicios mencionados en el apartado anterior, tengan una ordenación establecida mediante alineaciones rasantes y espacios edificables consiguientes.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones de reforma o completación que se fijen en cada caso para dotar de servicios infraestructurales mínimos a tales terrenos simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación.

11.2. Capítulo II.

Facultades de los propietarios de Suelo Urbano.

- art. 296. Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer la facultad relativa al uso del suelo y aprovechamiento edificatorio que les corresponda de acuerdo con la Zona Homogénea de Ordenanza y Polígono en el que esté localizada su finca, y según las determinaciones de este Plan General, sin perjuicio del debido cumplimiento de los requisitos de las Normas de Procedimiento y de cumplir

así mismo con las oblicaciones y cargas previstas en la Ley y en este propio Plan.

art. 297. Los propietarios de Suelo Urbano tendrán igualmente derecho a conservar las edificaciones y usos existentes en las mismas, aún contradiciendo las prescripciones de este Plan General, durante el tiempo y las condiciones que, así mismo, se determine, según la Zona Homogénea de Ordenanza y uso de que se trate.

Todo ello sin perjuicio de la obligación de contribuir con las cargas que procedan de cualquier operación o figura de planeamiento que se aplique a la zona.

art. 298. Los propietarios de Suelo Urbano tendrán derecho a percibir las indemnizaciones económicas en aquellos supuestos en que, con motivo de la ejecución del Plan, se proceda a la expropiación de las fincas afectadas o a las indemnizaciones sustitutivas como resultado de adjudicaciones derivadas del reparto de beneficios y

cargas de planeamiento.

Las limitaciones y restricciones que este Plan imponga sobre los usos y edificaciones existentes y sobre las disposiciones que en esta materia estuviesen vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo lo previsto en el artículo 87 de la Ley del Suelo, en cuanto a la distribución equitativa de cargas y beneficios.

11.3. Capítulo III.

Aprovechamiento urbanístico.

art. 299. Constituye el aprovechamiento urbanístico el Coeficiente de Edificabilidad Bruta o Neta que asigne el Plan General al conjunto de fincas situadas en un Polígono o Zona Homogénea de Ordenanzas. Todo lo anterior es sin perjuicio de que, de la potestad de planeamiento, resulte una asignación de usos pormenorizados por parcelas que implique la localización de aprovechamientos desiguales entre las diferentes propiedades.

art. 300. La fijación del aprovechamiento urbanístico se realizará, a los efectos de este Plan General, mediante el siguiente procedimiento:

- 1) Fijando una Edificabilidad Bruta por Polígonos en que se dividirá el Suelo Urbano y que servirá para la distribución de cargas y beneficios, caso de que por parte del Excmo. Ayuntamiento se acometa un Plan Especial de Reforma Interior, o simplemente para implantar o mejorar las dotaciones.
- 2) Fijando una Edificabilidad Neta por Zonas Homogéneas de Ordenanza y que afectará directamente a la posibilidad de edificación de cada finca de las incluídas en ella.

La incorporación a Suelo Urbano de terrenos clasificados por el Plan General de Urbanizable Programado, mediante el oportuno Plan Parcial, implicará necesariamente la asignación de un aprovechamiento urbanístico de la forma descrita en el apartado anterior.

11.4. Capítulo IV.

Ejecución de la edificación.

art. 301. La ejecución de una edificación en función de la facultad de un propietario a hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico en su finca, comportará la observancia de las siguientes limitaciones:

- 1) El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá en ellos la fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra o cualquier otro uso análogo, en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial, o de modo distinto al regulado en el Plan.
- 2) Las nuevas edificaciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

art. 302. La edificación en Suelo Urbano estará limitada a que la respectiva parcela donde se ejerce este derecho merezca la calificación de solar, salvo que por el Ayuntamiento se asegure mediante convenio con el propietario o por programas de actuación previstos, que se producirá la ejecución simultánea

de la urbanización o en diferido, pero con plazos determinados, mediante las garantías y condiciones que se determinen.

art. 303. A los efectos anteriores tendrán la condición de solar aquellas superficies de Suelo Urbano que reúnan los siguientes requisitos:

- 1) Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela de frente, contando con pavimentación de calzada y en-cintado de aceras, en concordancia con el planeamiento vigente.
- 2) Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir.
- 3) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

art. 304. Para autorizar en Suelo Urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar será preciso, como garantía de la realización de las

obras de urbanización:

- 1) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado, o en su caso, el Departamento Ministerial ó entidad que administre los bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultaneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor que el que corresponda al de la terminación de la edificación.
- 2) Que esté incluida la parcela en una zona en la que el Ayuntamiento tenga aprobado un plan de actuación en infraestructuras de urbanización o la previsión, también aprobada, de ejecutar una figura de planeamiento, tal como Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, y la edificación prevista no contraiga las prescripciones de tales planes.
- 3) Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, garantizando el 50% del coste de la urbanización en la parte que le corresponda.

El incumplimiento del deber de urbanizar simultaneamente con la edificación

comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

11.5. Capítulo V.

La organización del Suelo Urbano en Polígonos.-

art. 305. La ejecución del Plan General se realizará por Polígonos, especialmente en lo que se refiere a la recuperación de los déficits de dotaciones e incluso por Unidades de Actuación cuando la singularidad del caso lo requiera y al amparo de lo previsto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

art. 306. A los efectos de este Plan de Ordenación la totalidad del Suelo Urbano estará dividido en Polígonos que tendrán señalada una Edificabilidad Bruta y una descripción de necesidades dota-

cionales que podrán venir expresadas en los usos pormenorizados aplicados a distintas parcelas.

art. 307. El Plan General dentro de sus determinaciones fijará el sistema de actuación de cada Polígono y Unidad de Actuación.

art. 308. Los propietarios afectados por una actuación urbanística en Suelo Urbano están sujetos al cumplimiento de las siguientes cargas:

- 1) Efectuar las cesiones obligatorias de terrenos previstos en el Plan.
- 2) A sufragar los gastos de urbanización y dotaciones del Polígono correspondiente en la parte proporcional que le corresponda de acuerdo con su propiedad.