Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

INDICE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO 1 NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL 1

Capítulo 1.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 1

SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales 1

Artículo 1.1.1 Competencia 1
Artículo 1.1.2 Prioridad en el desarrollo 1
Artículo 1.1.3 Revisión del Programa de Actuación Urbanística 1
Artículo 1.1.4 Actuaciones de Transformación Urbanística y actuaciones edificatorias 2
Artículo 1.1.5 Instrumentos de actuación y transformación urbanística 2

SECCIÓN SEGUNDA: Instrumentos de Ordenación 3

Artículo 1.1.6 Instrumentos de ordenación urbanística 3
Artículo 1.1.7 Instrumentos urbanísticos de desarrollo 3
Artículo 1.1.8 Contenido de los Planes Parciales de Ordenación 4
Artículo 1.1.9 Contenido de los Planes Especiales 4
Artículo 1.1.10 Instrumentos complementarios 5
Artículo 1.1.11 Estudios de Detalle 5
Artículo 1.1.12 Contenido de los Estudios de Detalle 5
Artículo 1.1.13 Catálogos de Protección 5
Artículo 1.1.14 Catálogos de impactos 6
Artículo 1.1.15 Ordenanzas municipales 6

SECCIÓN TERCERA: Instrumentos de gestión 6

Artículo 1.1.16 Formas de gestión 6
Artículo 1.1.17 Unidades de Actuación 7
Artículo 1.1.18 Sistemas de ejecución 7
Artículo 1.1.19 Reparcelación 7
Artículo 1.1.20 Parcelación urbanística 7
Artículo 1.1.21 Delimitación de Actuaciones de Dotación 8

SECCIÓN CUARTA: Instrumentos de ejecución 8

Artículo 1.1.22 Clases de proyectos 8
Artículo 1.1.23 Condiciones generales de los proyectos técnicos 8
Artículo 1.1.24 Proyectos de Urbanización 8
Artículo 1.1.25 Contenido documental de los Proyectos de Urbanización 9
Artículo 1.1.26 Proyectos de Obras Ordinarias 9
Artículo 1.1.27 Proyectos de Obras Públicas Ordinarias 10
Artículo 1.1.28 Proyectos de Edificación 10
Artículo 1.1.29 Clases de obras de edificación 10
Artículo 1.1.30 Obras en los edificios 10
Artículo 1.1.31 Obras de demolición y excavación 12
Artículo 1.1.32 Obras de nueva edificación 12
Artículo 1.1.33 Proyectos de Actividades 13
Artículo 1.1.34 Otras actuaciones urbanísticas 13
Artículo 1.1.35 Recepción de urbanizaciones 14
Artículo 1.1.36 Condiciones para la edificación de la parcela 14
Artículo 1.1.37 Requisitos para la edificación y urbanización simultánea 15

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 1.2 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA. 16

Artículo 1.2.1 Destino de los terrenos y construcciones 16
Artículo 1.2.2 Contenido del deber de conservación 16
Artículo 1.2.3 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato 17
Artículo 1.2.4 Usos y obras provisionales 18
Artículo 1.2.5 Deber de conservación del patrimonio 18
Artículo 1.2.6 Declaración de ruina 18
Artículo 1.2.7 Procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosa 19

TÍTULO 2 NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 20

Capítulo 2.1 OBJETO Y APLICACIÓN 20

Artículo 2.1.1 Objeto 20
Artículo 2.1.2 Aplicación 20

Capítulo 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS 21

Artículo 2.2.1 Sistema de clasificación 21
Artículo 2.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza 21
Artículo 2.2.3 Clasificación de los usos según su calificación ambiental 21
Artículo 2.2.4 Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio 22
Artículo 2.2.5 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación 22

Capítulo 2.3 USO RESIDENCIAL 24

Artículo 2.3.1 Definición y clases 24
Artículo 2.3.2 Aplicación 24
Artículo 2.3.3 Clase Vivienda 24
Artículo 2.3.4 Condiciones particulares de la clase Vivienda 26
Artículo 2.3.5 Clase Residencia Comunitaria 26
Artículo 2.3.6 Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria 26

Capítulo 2.4 USO INDUSTRIAL 27

Artículo 2.4.1 Definición y clases 27
Artículo 2.4.2 Aplicación 27
Artículo 2.4.3 Clase Industria 27
Artículo 2.4.4 Condiciones particulares de la clase Industria 28
Artículo 2.4.5 Clase Almacén y Comercio Mayorista 28
Artículo 2.4.6 Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista 29
Artículo 2.4.7 Clase Taller 29
Artículo 2.4.8 Condiciones particulares de la clase Taller 30

Capítulo 2.5 USO ESPACIO LIBRE 31

Artículo 2.5.1 Definición y categorías 31
Artículo 2.5.2 Aplicación 31
Artículo 2.5.3 Condiciones particulares del uso Espacio Libre 31

Capítulo 2.6 USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO 33

Artículo 2.6.1 Definición y clases 33
Artículo 2.6.2 Aplicación 33
Artículo 2.6.3 Clase Servicios Comunitarios 34
Artículo 2.6.4 Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios 35
Artículo 2.6.5 Clase Servicios Públicos 35
Artículo 2.6.6 Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos 36

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 2.6.7 Clase Terciario 36
Artículo 2.6.8 Condiciones particulares de la clase Terciario 39
Artículo 2.6.9 Clase Transporte y Comunicaciones 41
Artículo 2.6.10 Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones 41

Capítulo 2.7 USO RED VIARIA 42

Artículo 2.7.1 Definición y clases 42
Artículo 2.7.2 Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular 42
Artículo 2.7.3 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular 43
Artículo 2.7.4 Clase Red Viaria de Interés Local 43
Artículo 2.7.5 Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local 43
Artículo 2.7.6 Clase Plataforma de Tránsito 44
Artículo 2.7.7 Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito 44
Artículo 2.7.8 Clase Zona Verde Viaria 45
Artículo 2.7.9 Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria 45

TÍTULO 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 47

Capítulo 3.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES 47

Artículo 3.1.1 Aplicación 47
Artículo 3.1.2 Clases de condiciones 47

Capítulo 3.2 CONDICIONES DE LA PARCELA 48

Artículo 3.2.1 Relación entre parcela y edificación 48
Artículo 3.2.2 Parcela mínima 48
Artículo 3.2.3 Parcela máxima 48
Artículo 3.2.4 Parcela edificable 48
Artículo 3.2.5 Linderos 48

Capítulo 3.3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA 49

Artículo 3.3.1 Alineación de la edificación 49
Artículo 3.3.2 Alineación oficial, exterior o pública 49
Artículo 3.3.3 Plano de fachada 49
Artículo 3.3.4 Línea de edificación 49
Artículo 3.3.5 Retranqueo 49
Artículo 3.3.6 Fondo edificable 50
Artículo 3.3.7 Posición de la edificación en la parcela 50

Capítulo 3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA 51

Artículo 3.4.1 Superficie ocupable 51
Artículo 3.4.2 Coeficiente de ocupación 51
Artículo 3.4.3 Superficie ocupada 51
Artículo 3.4.4 Superficie libre 51

Capítulo 3.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD 52

Artículo 3.5.1 Edificabilidad 52
Artículo 3.5.2 Superficie edificable 52
Artículo 3.5.3 Índice de edificabilidad 52
Artículo 3.5.4 Clases de edificabilidad 52
Artículo 3.5.5 Superficie edificada total 53
Artículo 3.5.6 Definición de superficies 54

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

TÍTULO 4 NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS 55

Capítulo 4.1 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE 56

Artículo 4.1.1 Área 56
Artículo 4.1.2 Obras y actividades admisibles 56
Artículo 4.1.3 Aplicación 56
Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos 56
Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos 56
Artículo 4.1.6 Parámetros de uso 57
Artículo 4.1.7 Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141) 58
Artículo 4.1.8 Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina 58
Artículo 4.1.9 EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque 58
Artículo 4.1.10 Espacio Libre en Fincas Unidas 59
Artículo 4.1.11 EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama) 59

Capítulo 4.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO 61

Artículo 4.2.1 Área 61
Artículo 4.2.2 Obras y actividades admisibles 61
Artículo 4.2.3 Aplicación 61
Artículo 4.2.4 Parámetros tipológicos 61
Artículo 4.2.5 Parámetros volumétricos 61
Artículo 4.2.6 Parámetros de uso 61
Artículo 4.2.7 Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023) 62
Artículo 4.2.8 Centro de Formación del Profesorado y Colegio en la c/ Juana de Arco, nº1 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-031) 63
Artículo 4.2.9 Colegio Salesianos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-082) 64
Artículo 4.2.10 Escuela Oficial de Idiomas en la c/ Fernando Guanarteme, nº51 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-154) 65
Artículo 4.2.11 I.E.S. Franchy Roca (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-202) 66
Artículo 4.2.12 Casa Ramírez-C/Juan de Juni, nº54 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-292) 67

Capítulo 4.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO 68

Artículo 4.3.1 Área 68
Artículo 4.3.2 Obras y actividades admisibles 68
Artículo 4.3.3 Aplicación 68
Artículo 4.3.4 Parámetros tipológicos 68
Artículo 4.3.5 Parámetros volumétricos 68
Artículo 4.3.6 Parámetros de uso 69
Artículo 4.3.7 Clínica Santa Catalina (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-094) 69
Artículo 4.3.8 Clínica del Carmen (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-138) 70
Artículo 4.3.9 Clínica San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-192) 71
Artículo 4.3.10 Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-209) 71
Artículo 4.3.11 Casa Navarro Soler - Residencia Bandama (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-294) 72

Capítulo 4.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES 74

Artículo 4.4.1 Área 74
Artículo 4.4.2 Obras y actividades admisibles 74
Artículo 4.4.3 Aplicación 74
Artículo 4.4.4 Parámetros tipológicos 74
Artículo 4.4.5 Parámetros volumétricos 74
Artículo 4.4.6 Parámetros de uso 75
Artículo 4.4.7 Villa Milagrosa y Colegio (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-248) 75

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.4.8 Escuela de Educación Especial en Las Rehoyas (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-250) 76
Artículo 4.4.9 Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas 77
Artículo 4.4.10 Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas 77

Capítulo 4.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO 78

Artículo 4.5.1 Área 78
Artículo 4.5.2 Obras y actividades admisibles 78
Artículo 4.5.3 Aplicación 78
Artículo 4.5.4 Parámetros tipológicos y volumétricos 78
Artículo 4.5.5 Parámetros de uso 78

Capítulo 4.6 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL 80

Artículo 4.6.1 Área 80
Artículo 4.6.2 Obras y actividades admisibles 80
Artículo 4.6.3 Aplicación 80
Artículo 4.6.4 Parámetros tipológicos 80
Artículo 4.6.5 Parámetros volumétricos 80
Artículo 4.6.6 Parámetros de uso 81
Artículo 4.6.7 Parcela Cultural en la carretera de Almatriche 81
Artículo 4.6.8 Centro de Arte La Regenta (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-170) 81
Artículo 4.6.9 Casa Fuentes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-056) 82
Artículo 4.6.10 Casa del Turismo (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-188) 82
Artículo 4.6.11 Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189) 83
Artículo 4.6.12 Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205) 83
Artículo 4.6.13 Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210) 84
Artículo 4.6.14 Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235) 84
Artículo 4.6.15 Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246) 85
Artículo 4.6.16 Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268) 86
Artículo 4.6.17 Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357) 86
Artículo 4.6.18 Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149) 87
Artículo 4.6.19 Centro Cívico en Fincas Unidas 88

Capítulo 4.7 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO 89

Artículo 4.7.1 Área 89
Artículo 4.7.2 Obras y actividades admisibles 89
Artículo 4.7.3 Aplicación 89
Artículo 4.7.4 Parámetros tipológicos 89
Artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos 89
Artículo 4.7.6 Parámetros de uso 90
Artículo 4.7.7 Parcela en Almatriche 90
Artículo 4.7.8 Parcela en la Vega de San José 90
Artículo 4.7.9 Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73 91
Artículo 4.7.10 Parcela colindante a la Ermita de San Roque 92
Artículo 4.7.11 Iglesia y Convento de San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-182) 92

Capítulo 4.8 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 93

Artículo 4.8.1 Área 93
Artículo 4.8.2 Obras y actividades admisibles 93
Artículo 4.8.3 Aplicación 93
Artículo 4.8.4 Parámetros tipológicos 93
Artículo 4.8.5 Parámetros volumétricos 93

Artículo 4.8.6 Parámetros de uso....93
Artículo 4.8.7 Parcela situada frente al Castillo de Mata....94
Artículo 4.8.8 Parcelas situadas en la calle Real de San Roque....95
Artículo 4.8.9 Parcela en Tafira, calles Sataute y Camino Viejo de la Calzada....95
Artículo 4.8.10 Parcelas en Tamaraceite....96

Capítulo 4.9 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS....97

Artículo 4.9.1 Área....97
Artículo 4.9.2 Obras y actividades admisibles....97
Artículo 4.9.3 Aplicación....97
Artículo 4.9.4 Parámetros tipológicos y volumétricos....97
Artículo 4.9.5 Parámetros de uso....97
Artículo 4.9.6 Categoría Seguridad y Protección....97
Artículo 4.9.7 Parcela IV-5 del Plan Parcial de la Vega de San José, en calle Alicante 22....98
Artículo 4.9.8 Parcela en calle Córdoba / Eufemiano Jurado en la Vega de San José para Parque de Bomberos....98
Artículo 4.9.9 Comisaría de Policía en Siete Palmas (c/Lomo San Lázaro)....99
Artículo 4.9.10 Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones....100
Artículo 4.9.11 Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos....100
Artículo 4.9.12 Categoría Abastecimiento Alimentario....101
Artículo 4.9.13 Categoría Servicios Funerarios....101
Artículo 4.9.14 Categoría Infraestructuras....102
Artículo 4.9.15 Categoría Transporte Público....103
Artículo 4.9.16 Parque Municipal de Educación Vial en la calle Córdoba (Vega de San José)....104
Artículo 4.9.17 Parcela en Jinámar. Avenida Santa Rita de Casia-Calle Polígono Jinámar Fase III....105

Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL....106

Artículo 4.10.1 Área....106
Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles....106
Artículo 4.10.3 Aplicación....106
Artículo 4.10.4 Parámetros tipológicos y volumétricos....106
Artículo 4.10.5 Parámetros de uso....106

Capítulo 4.11 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL....107

Artículo 4.11.1 Área....107
Artículo 4.11.2 Obras y actividades admisibles....107
Artículo 4.11.3 Aplicación....107
Artículo 4.11.4 Parámetros tipológicos y volumétricos....107
Artículo 4.11.5 Parámetros de uso....107
Artículo 4.11.6 Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de La Plata....108
Artículo 4.11.7 Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor (La Ballena)....108
Artículo 4.11.8 Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A....108
Artículo 4.11.9 Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó....109
Artículo 4.11.10 El Batán. Parcela P27....109
Artículo 4.11.11 Ladera Alta. Parcela CA-1....110
Artículo 4.11.12 Santa Margarita....110
Artículo 4.11.13 Jinámar. Parcela 980-2....110
Artículo 4.11.14 La Cazuela (UA-39)....111
Artículo 4.11.15 Parque Comercial y Recreativo de Jinámar....111
Artículo 4.11.16 La Puntilla. Calle Caleta....112
Artículo 4.11.17 Centro Comercial “Las Arenas”....112
Artículo 4.11.18 Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero....113
Artículo 4.11.19 Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I....115
Artículo 4.11.20 Urbanización Díaz Casanova. Parcela A....115

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 4.11.21 Mercado Municipal de Altavista 116
Artículo 4.11.22 Almatriche. Parcelas 2 y 8 116
Artículo 4.11.23 Canódromo. Parcela 2 118
Artículo 4.11.24 Canódromo. Parcela 5 119
Artículo 4.11.25 Prolongación de Pedro Infinito. Parcelas 4, 5, 7 y 8 121
Artículo 4.11.26 Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I) 124
Artículo 4.11.27 Centro Comercial "Las Ramblas" 124
Artículo 4.11.28 Centro Comercial "Siete Palmas" 125

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS 129

Artículo 4.12.1 Área 129
Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles 129
Artículo 4.12.3 Aplicación 129
Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos 129
Artículo 4.12.5 Parámetros de uso 129
Artículo 4.12.6 Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar. 130
Artículo 4.12.7 Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado 130

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES 131

Artículo 4.13.1 Área 131
Artículo 4.13.2 Obras y actividades admisibles 131
Artículo 4.13.3 Aplicación 131
Artículo 4.13.4 Parámetros tipológicos y volumétricos 131
Artículo 4.13.5 Parámetros de uso 131

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO 132

Artículo 4.14.1 Área 132
Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles 132
Artículo 4.14.3 Aplicación 132
Artículo 4.14.4 Parámetros tipológicos y volumétricos 132
Artículo 4.14.5 Parámetros de uso 132
Artículo 4.14.6 Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán) 133
Artículo 4.14.7 Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata) 133
Artículo 4.14.8 Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta) 133
Artículo 4.14.9 Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña 134

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO 135

Artículo 4.15.1 Área 135
Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles 135
Artículo 4.15.3 Aplicación 135
Artículo 4.15.4 Parámetros tipológicos y volumétricos 135
Artículo 4.15.5 Parámetros de uso 135
Artículo 4.15.6 Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6 136

TÍTULO 5 NORMAS ZONALES 137

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B 138

Artículo 5.1.1 Área 138
Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles 138
Artículo 5.1.3 Aplicación 138

Parámetros Tipológicos 138

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas 138
Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela 138
Artículo 5.1.6 Número de viviendas por parcela 139

Parámetros Volumétricos 139

Artículo 5.1.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 139
Artículo 5.1.8 Condiciones de altura 139
Artículo 5.1.9 Medición de altura para edificaciones en ladera 139

Parámetros Compositivos 141

Artículo 5.1.10 Condiciones de composición y forma 141
Artículo 5.1.11 Materiales de fachada 142

Parámetros de Uso 142

Artículo 5.1.12 Compatibilidad y localización de los usos 142

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt 144

Artículo 5.2.1 Área 144
Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles 144
Artículo 5.2.3 Aplicación 144

Parámetros Tipológicos 144

Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas 144
Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela 144
Artículo 5.2.6 Número de viviendas por parcela 145

Parámetros Volumétricos 145

Artículo 5.2.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 145
Artículo 5.2.8 Condiciones de altura 145

Parámetros Compositivos 146

Artículo 5.2.9 Condiciones de composición y forma 146
Artículo 5.2.10 Materiales de fachada 146

Parámetros de Uso 146

Artículo 5.2.11 Compatibilidad y localización de los usos 146

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P 149

Artículo 5.3.1 Área 149
Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles 149
Artículo 5.3.3 Aplicación 149

Parámetros Tipológicos 149

Artículo 5.3.4 Condiciones de las parcelas 149
Artículo 5.3.5 Posición de la edificación en la parcela 149
Artículo 5.3.6 Número de viviendas por parcela 150

Parámetros Volumétricos 150

Artículo 5.3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 150
Artículo 5.3.8 Condiciones de altura 150

Parámetros Compositivos 150

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.3.9 Condiciones de composición y forma 150
Artículo 5.3.10 Materiales de fachada 151

Parámetros de Uso 151

Artículo 5.3.11 Compatibilidad y localización de los usos 151

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D 153

Artículo 5.4.1 Área 153
Artículo 5.4.2 Obras y actividades admisibles 153
Artículo 5.4.3 Aplicación 153

Parámetros Tipológicos 153

Artículo 5.4.4 Condiciones de las parcelas 153
Artículo 5.4.5 Posición de la edificación en la parcela 154
Artículo 5.4.6 Número de viviendas por parcela 154

Parámetros Volumétricos 155

Artículo 5.4.7 Condiciones de ocupación 155
Artículo 5.4.8 Condiciones de edificabilidad 155
Artículo 5.4.9 Condiciones de altura 156
Artículo 5.4.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera 156

Parámetros Compositivos 158

Artículo 5.4.11 Condiciones de composición y forma 158
Artículo 5.4.12 Espacios libres de parcela 158

Parámetros de Uso 158

Artículo 5.4.13 Compatibilidad y localización de los usos 158

Capítulo 5.5 NORMA ZONAL Dh 160

Artículo 5.5.1 Área 160
Artículo 5.5.2 Obras y actividades admisibles 160
Artículo 5.5.3 Aplicación 160

Parámetros Tipológicos 160

Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas 160
Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela 160
Artículo 5.5.6 Número de viviendas por parcela 161

Parámetros Volumétricos 161

Artículo 5.5.7 Condiciones de ocupación 161
Artículo 5.5.8 Condiciones de edificabilidad 161
Artículo 5.5.9 Condiciones de altura 161
Artículo 5.5.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera 161

Parámetros Compositivos 163

Artículo 5.5.11 Condiciones de composición y forma 163
Artículo 5.5.12 Espacios libres de parcela 163

Parámetros de Uso 163

Artículo 5.5.13 Compatibilidad y localización de los usos 163

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca 164

Artículo 5.6.1 Área 164
Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles 164
Artículo 5.6.3 Aplicación 164

Parámetros Tipológicos 164

Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas 164
Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela 164
Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela 166

Parámetros Volumétricos 166

Artículo 5.6.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 166
Artículo 5.6.8 Condiciones de altura 166

Parámetros compositivos 166

Artículo 5.6.9 Condiciones de composición y forma 166
Artículo 5.6.10 Espacios libres de parcela 167

Parámetros de Uso 167

Artículo 5.6.11 Compatibilidad y localización de los usos 167

Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct 169

Artículo 5.7.1 Área 169
Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles 169
Artículo 5.7.3 Aplicación 169

Parámetros Tipológicos 169

Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas 169
Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela 169
Artículo 5.7.6 Número de viviendas por parcela 170

Parámetros Volumétricos 170

Artículo 5.7.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 170
Artículo 5.7.8 Condiciones de altura 170
Artículo 5.7.9 Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico 170

Parámetros Compositivos 170

Artículo 5.7.10 Condiciones de composición y forma 170
Artículo 5.7.11 Materiales de fachada 171

Parámetros de Uso 171

Artículo 5.7.12 Compatibilidad y localización de los usos 171

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M 172

Artículo 5.8.1 Área 172
Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles 172
Artículo 5.8.3 Aplicación 172

Parámetros Tipológicos 172

Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta 172
Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación 172
Artículo 5.8.6 Posición de la edificación en la parcela 173

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Parámetros Volumétricos 173
Artículo 5.8.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad 173
Artículo 5.8.8 Condiciones de altura 173
Parámetros Compositivos 176
Artículo 5.8.9 Condiciones de composición y forma 176
Artículo 5.8.10 Materiales de fachada 177
Parámetros de Uso 177
Artículo 5.8.11 Compatibilidad y localización de los usos 177
Capítulo 5.9 NORMA ZONAL A 191
Artículo 5.9.1 Área 191
Artículo 5.9.2 Obras y actividades admisibles 191
Artículo 5.9.3 Aplicación 191
Parámetros Tipológicos y Volumétricos 192
Artículo 5.9.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta 192
Artículo 5.9.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación 192
Parámetros Compositivos 192
Artículo 5.9.6 Condiciones de composición y forma 192
Artículo 5.9.7 Materiales de fachada 192
Artículo 5.9.8 Espacios libres de parcela 192
Parámetros de Uso 193
Artículo 5.9.9 Compatibilidad y localización de los usos 193
Capítulo 5.10 NORMA ZONAL S 195
Artículo 5.10.1 Área 195
Artículo 5.10.2 Obras y actividades admisibles 195
Artículo 5.10.3 Aplicación 195
Parámetros Tipológicos y Volumétricos 195
Artículo 5.10.4 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta 195
Artículo 5.10.5 Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación 196
Parámetros Compositivos 196
Artículo 5.10.6 Condiciones de composición y forma 196
Artículo 5.10.7 Materiales de fachada 196
Parámetros de Uso 196
Artículo 5.10.8 Compatibilidad y localización de los usos 196
Capítulo 5.11 NORMA ZONAL E 199
Artículo 5.11.1 Área 199
Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles 199
Artículo 5.11.3 Aplicación 199
Artículo 5.11.4 Compatibilidad y localización de los usos 199
Artículo 5.11.5 E_{01}. Barranquillo Don Zoilo 201
Artículo 5.11.6 E_{02}. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann 203
Artículo 5.11.7 E_{03}. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas 204

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.8 E_{04}. La Cornisa de San Antonio 207
Artículo 5.11.9 E_{05}. Hostelería -Torre 5 209
Artículo 5.11.10 E_{06}. El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial 209
Artículo 5.11.11 E_{07}. El Batán-Parcela 38 210
Artículo 5.11.12 E_{08}. El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76 210
Artículo 5.11.13 E_{09}. El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74 211
Artículo 5.11.14 E_{10}. El Batán-Parcela 7 212
Artículo 5.11.15 E_{11}. Vega de San José-Parcela Norte 215
Artículo 5.11.16 E_{12}. Vega de San José-Parcela Sur 215
Artículo 5.11.17 E_{13}. Valle de Jinámar-Rambla 217
Artículo 5.11.18 E_{14}. Valle de Jinámar-Colegio Europa 217
Artículo 5.11.19 E_{15}. Valle de Jinámar-Mirador del Valle 218
Artículo 5.11.20 E_{16}. Casablanca III-Parcela 25 220
Artículo 5.11.21 E_{17}. Cuesta Blanca-Hoya Andrea 222
Artículo 5.11.22 E_{18}. Siete Palmas-Parcelas 31 y 41 224
Artículo 5.11.23 E_{19}. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57 224
Artículo 5.11.24 E_{20}. Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes 227
Artículo 5.11.25 E_{21}. Las Torres-Parcelas 1 y 4 229
Artículo 5.11.26 E_{22}. Las Torres-Parcelas 7.12, 7.12B, 39, 41.2 y 52 230
Artículo 5.11.27 E_{23}. Las Torres-Parcela 13.2 231
Artículo 5.11.28 E_{24}. Las Torres-Parcelas 40 y 47 231
Artículo 5.11.29 E_{25}. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36 233
Artículo 5.11.30 E_{26}. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B 233
Artículo 5.11.31 E_{27}. Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C 236
Artículo 5.11.32 E_{28}. Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A 237
Artículo 5.11.33 E_{29}. Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B 238
Artículo 5.11.34 E_{30}. Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B 238
Artículo 5.11.35 E_{31}. Almatriche-Parcela 23 241
Artículo 5.11.36 E_{32}. Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo 243
Artículo 5.11.37 E_{33}. Cruz del Ovejero-Parcela 8 243
Artículo 5.11.38 E_{34}. Parcela en la calle Venegas 245
Artículo 5.11.39 E_{35}. Los Nidillos. Parcelas 1-9 245
Artículo 5.11.40 E_{36}. Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala) 248
Artículo 5.11.41 E_{37}. Canódromo- Parcela 4 248
Artículo 5.11.42 E_{38}. Parcela 15 - Paseo de la Cornisa 252
Artículo 5.11.43 E_{40}. Los Tarahales 252
Artículo 5.11.44 E_{42}. Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme 253
Artículo 5.11.45 E_{45}. Manzanas de la UA-16 “Las Torres IV” 254
Artículo 5.11.46 E_{46}. Carretera de Chile - Sur 255
Artículo 5.11.47 E_{47}. Carretera de Chile - Norte. 256
Artículo 5.11.48 E_{48}. La Minilla-Parcela 23 260

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL Vp 261

Artículo 5.12.1 Área 261
Artículo 5.12.2 Obras y actividades admisibles 261
Artículo 5.12.3 Aplicación 261
Artículo 5.12.4 Vp_{01}. Casablanca III 261
Artículo 5.12.5 Vp_{02}. Lomo Apolinario 262
Artículo 5.12.6 Vp_{03}. Pepe Gonçalvez. Norte 263
Artículo 5.12.7 Vp_{04}. Pepe Gonçalvez. Sur 264
Artículo 5.12.8 Vp_{06}. Doctor Chiscano 265
Artículo 5.12.9 Vp_{09}. El Secadero 266
Artículo 5.12.10 Vp_{10}. San Nicolás 266

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.12.11 Vp_{11}. La Feria 267

Capítulo 5.13 NORMA ZONAL I 269

Artículo 5.13.1 Área 269
Artículo 5.13.2 Obras y actividades admisibles 269
Artículo 5.13.3 Aplicación 269

Parámetros Tipológicos 269

Artículo 5.13.4 Condiciones de las parcelas 269
Artículo 5.13.5 Posición de la edificación en la parcela 269

Parámetros Volumétricos 270

Artículo 5.13.6 Condiciones de ocupación y edificabilidad 270
Artículo 5.13.7 Condiciones de altura 271
Artículo 5.13.8 Medición de altura para edificaciones en ladera 272

Parámetros Compositivos 272

Artículo 5.13.9 Condiciones de composición y forma 272

Parámetros de Uso 273

Artículo 5.13.10 Compatibilidad y localización de los usos 273

TÍTULO 6 NORMAS ESPECÍFICAS DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO 277

Capítulo 6.1 NORMAS GENÉRICAS DEL USO Y LA ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO SEGÚN SU PERMISIVIDAD 277

Artículo 6.1.1 Definición de usos característicos 277
Artículo 6.1.2 Definición de usos permitidos o permisibles 277
Artículo 6.1.3 Definición de usos prohibidos 279

Capítulo 6.2 NORMAS GENÉRICAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO 280

Artículo 6.2.1 Régimen de la edificación según su situación 280
Artículo 6.2.2 Condiciones genéricas referidas a la unidad apta para la edificación 281
Artículo 6.2.3 Condiciones genéricas referidas a la posición, ocupación y superficie de la edificación 282
Artículo 6.2.4 Condiciones genéricas referidas a la altura de la edificación 283
Artículo 6.2.5 Condiciones genéricas referidas a la situación y medición de alturas de la edificación en el terreno 284
Artículo 6.2.6 Condiciones genéricas referidas a la composición y forma de la edificación 285
Artículo 6.2.7 Condiciones específicas para los cierres de finca 286

Capítulo 6.3 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LA DEFENSA, MEJORA Y REHABILITACIÓN DEL MEDIO NATURAL, EL PATRIMONIO CULTURAL Y EL PAISAJE 288

Artículo 6.3.1 Condiciones específicas para la conservación y regeneración del patrimonio natural 288
Artículo 6.3.2 Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural 291
Artículo 6.3.3 Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del paisaje rústico 293
Artículo 6.3.4 Condiciones específicas para los movimientos de tierra 295

Capítulo 6.4 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD AGRARIA 297

Artículo 6.4.1 Definición de la actividad agraria 297
Artículo 6.4.2 Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo I, excepto instalaciones o edificaciones asociadas 298
Artículo 6.4.3 Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo II, excepto instalaciones o edificaciones asociadas 299
Artículo 6.4.4 Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo III, excepto instalaciones o edificaciones asociadas 300
Artículo 6.4.5 Condiciones específicas para las edificaciones asociadas al uso agrícola 301
Artículo 6.4.6 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo I, excepto instalaciones o edificaciones asociadas 303

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.4.7 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo II, excepto instalaciones o edificaciones asociadas 304
Artículo 6.4.8 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo III 305
Artículo 6.4.9 Condiciones específicas de las edificaciones e instalaciones vinculada al uso ganadero 305
Artículo 6.4.10 Condiciones específicas del uso de caza y pesca 306

Capítulo 6.5 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y EL ESPARCIMIENTO 308

Artículo 6.5.1 Definición de la actividad ligada al ocio y esparcimiento al aire libre 308
Artículo 6.5.2 Condiciones generales para los usos de ocio y esparcimiento al aire libre 308
Artículo 6.5.3 Condiciones específicas para los usos litorales 309
Artículo 6.5.4 Condiciones específicas para la acampada 310
Artículo 6.5.5 Condiciones específicas para el turismo rural 311
Artículo 6.5.6 Condiciones específicas para las actividades y edificaciones asociadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales 340

Capítulo 6.6 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS 342

Artículo 6.6.1 Condiciones generales para las infraestructuras públicas 342
Artículo 6.6.2 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas vinculadas al uso agropecuario 342
Artículo 6.6.3 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas vinculadas al abastecimiento general 343
Artículo 6.6.4 Condiciones específicas para las infraestructuras viarias o de acceso 344
Artículo 6.6.5 Condiciones específicas para las infraestructuras asociadas al transporte público y tráfico rodado 346
Artículo 6.6.6 Condiciones específicas para las infraestructuras de telecomunicación 347
Artículo 6.6.7 Condiciones específicas para las infraestructuras asociadas a energías renovables 349

Capítulo 6.7 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN SUELO RÚSTICO 351

Artículo 6.7.1 Condiciones para el uso industrial y terciario 351
Artículo 6.7.2 Condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera 355
Artículo 6.7.3 Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos 356

Capítulo 6.8 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL USO RESIDENCIAL 358

Artículo 6.8.1 Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial 358
Artículo 6.8.2 Condiciones específicas para el uso residencial preexistente fuera de Suelo Rústico de Asentamiento Rural 358

Capítulo 6.9 RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL 360

Artículo 6.9.1 Usos, actividades y construcciones de interés público o social en suelo rústico 360
Artículo 6.9.2 Condiciones para las dotaciones y equipamientos en Suelo Rústico de Asentamiento Rural 360
Artículo 6.9.3 Condiciones para los Equipamientos Estructurantes externos a Suelo Rústico de Asentamiento Rural 361
Artículo 6.9.4 Condiciones para los usos, actividades y construcciones de interés público o social sin cobertura en el planeamiento 362

TÍTULO 7 NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL 365

Capítulo 7.1 NORMA Ra 366

Artículo 7.1.1 Área 366
Artículo 7.1.2 Obras y actividades admisibles 366
Artículo 7.1.3 Condiciones para la edificación 366
Artículo 7.1.4 Condiciones de uso 367

Capítulo 7.2 NORMA Rb 368

Artículo 7.2.1 Área 368
Artículo 7.2.2 Obras y actividades admisibles 368
Artículo 7.2.3 Condiciones para la edificación 368

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 7.2.4 Condiciones de uso. 369

Capítulo 7.3 NORMA DT 371

Artículo 7.3.1 Área 371
Artículo 7.3.2 Obras y actividades admisibles 371
Artículo 7.3.3 Condiciones generales 371
Artículo 7.3.4 Condiciones de uso 371

Capítulo 7.4 NORMA ZL 372

Artículo 7.4.1 Área 372
Artículo 7.4.2 Obras y actividades admisibles 372
Artículo 7.4.3 Condiciones generales 372
Artículo 7.4.4 Condiciones de uso 372

TÍTULO 8 **NORMAS PARA LAS ÁREAS DIFERENCIADAS 373**

Capítulo 8.1 DETERMINACIONES GENERALES 373

Artículo 8.1.1 Definición 373
Artículo 8.1.2 Régimen urbanístico 374
Artículo 8.1.3 Interpretación y modificación del planeamiento 374

Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) 376

Artículo 8.2.1 Contenido de las fichas API 376
Artículo 8.2.2 Relación de áreas API 376

Capítulo 8.3 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) 377

Artículo 8.3.1 Contenido de las fichas APR 377
Artículo 8.3.2 Relación de áreas APR 377

Capítulo 8.4 SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO) 378

Artículo 8.4.1 Contenido de las fichas UZO 378
Artículo 8.4.2 Relación de áreas UZO 378

Capítulo 8.5 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI) 379

Artículo 8.5.1 Contenido de las fichas UZI 379
Artículo 8.5.2 Relación de áreas UZI 379

Capítulo 8.6 SUELO URBANIZABLE REMITIDO (UZR) 381

Artículo 8.6.1 Contenido de las fichas UZR 381
Artículo 8.6.2 Relación de áreas UZR 381

Capítulo 8.7 SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD) 382

Artículo 8.7.1 Áreas UZD 382
Artículo 8.7.2 Relación de áreas UZD 382

Capítulo 8.8 ESTUDIOS DE DETALLE (DET) 383

Artículo 8.8.1 Contenido de las fichas DET 383
Artículo 8.8.2 Relación de áreas DET 383

Capítulo 8.9 UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA) 385

Artículo 8.9.1 Contenido de las fichas UA 385
Artículo 8.9.2 Relación de áreas UA 386

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 8.10 ACTUACIONES DE DOTACIÓN (AD) 390

Artículo 8.10.1 Contenido de las fichas AD 390
Artículo 8.10.2 Relación de áreas AD 390

Capítulo 8.11 SISTEMAS GENERALES (SG) 392

Artículo 8.11.1 Contenido de las fichas SG 392
Artículo 8.11.2 Relación de áreas SG 393

Capítulo 8.12 EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES EN SUELO RÚSTICO (ESR) 396

Artículo 8.12.1 Contenido de las fichas ESR 396
Artículo 8.12.2 Relación de áreas ESR 396

Capítulo 8.13 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANIZABLE 398

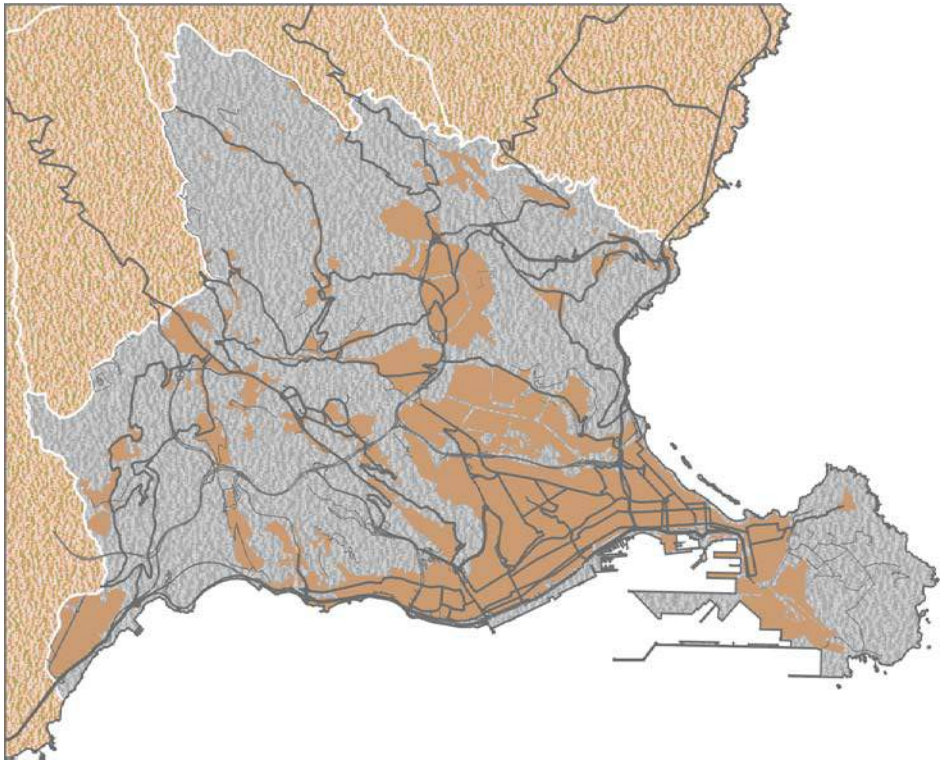
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES 400

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 400

DISPOSICIÓN FINAL 401

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.



NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 1.1 DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales

Artículo 1.1.1 **Competencia**

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación son competencia propia del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Conforme al principio de cooperación interadministrativa y dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de Gran Canaria, la cooperación con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 1.1.2 **Prioridad en el desarrollo**

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa de Actuación y en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

Artículo 1.1.3 **Revisión del Programa de Actuación Urbanística**

1. El programa de actuación del Plan General de Ordenación se revisará transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor.

2. El contenido y las determinaciones del programa como consecuencia de dicha revisión podrá, siguiendo el trámite procedimental legalmente previsto, según los casos:

   a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos hubieran llegado a cumplir con las condiciones exigidas a tal efecto por la legislación urbanística.

   b) Ampliar para parte del suelo urbanizable en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del programa, o en el plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes.

   c) Sustituir el sistema de ejecución previsto para la ejecución de unidades en suelo urbano no consolidado o urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y tal medida se estime repercuta favorablemente en la ejecución del Plan General de Ordenación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) Ajustar las previsiones económicas y temporales de las acciones sobre Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, de conformidad con la evolución de las inversiones asignadas a los distintos agentes que intervienen en la financiación del Plan General de Ordenación.

3. La revisión del programa de actuación es competencia del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 1.1.4 **Actuaciones de Transformación Urbanística y actuaciones edificatorias**

A efectos de este Plan General de Ordenación y en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

1. Se entiende por Actuaciones de Transformación Urbanística:

   a) Las Actuaciones de Urbanización, que incluyen:

      - Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

      - Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

   b) Las Actuaciones de Dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

   a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

   b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 1.1.5 **Instrumentos de actuación y transformación urbanística**

1. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

   a) Instrumentos de ordenación.

   b) Instrumentos de gestión.

   c) Instrumentos de ejecución.

2. El contenido de los instrumentos de actuación y/o transformación urbanística y de desarrollo vendrá determinado por lo dispuesto en los artículos siguientes y, en cualquier caso, por lo establecido en la legislación aplicable.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

SECCIÓN SEGUNDA: Instrumentos de Ordenación

Artículo 1.1.6 **Instrumentos de ordenación urbanística**

1. A los efectos de este Plan General, los instrumentos de ordenación tienen por objeto la regulación urbanística del suelo a través de:

   a) Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

2. La ordenación urbanística se podrá complementar a través de los instrumentos siguientes:

   a) Los estudios de detalle.
   b) Los catálogos.
   c) Las ordenanzas municipales.

Artículo 1.1.7 **Instrumentos urbanísticos de desarrollo**

1. Tienen la consideración de instrumentos urbanísticos de desarrollo de este Plan General los siguientes:

   a) Los Planes Parciales de Ordenación, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, con el siguiente objeto:

      - Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentre ordenado directamente por este Plan General.

      - Modificar la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General para su mejora, con respecto a la ordenación estructural y sus determinaciones.

   b) Los Planes Especiales de ordenación, con el siguiente objeto:

      - Desarrollar o complementar las determinaciones de este Plan General, ordenando elementos de un ámbito territorial determinado.

      - Aquellos que se redacten en desarrollo de este Plan General o de forma autónoma, con alguna de las finalidades siguientes:

         - Establecer la ordenación pormenorizada para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.

         - Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

         - Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.

         - Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas.

         - Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

         - Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.

         - Ordenar los sistemas generales, por mandato de este Plan General.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Cualesquiera otras que se prevean reglamentariamente.

Artículo 1.1.8 **Contenido de los Planes Parciales de Ordenación**

1. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborará con el grado de precisión establecido en la legislación aplicable, y habrán de contener, además, el que se señala específicamente para cada uno de los ámbitos y sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento en las fichas contenidas en el Título 8 de estas Normas.

2. Los Planes Parciales de Ordenación expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de actuación que comprendieran e indicando, para cada etapa, su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos y dotaciones. El plan de etapas del Plan Parcial de Ordenación contendrá, en todo caso, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

3. Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar, en ningún sentido, las definiciones, clasificaciones y el resto de las determinaciones contenidas en los títulos 2 y 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, relativas a la edificación y a los usos en suelo urbano y suelo urbanizable.

4. Los Planes Parciales de Ordenación adaptarán sus normas reguladoras a los tipos definidos para el suelo urbano de ordenación directa por el Plan General de Ordenación en el título 5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, salvo justificación expresa en sentido contrario contenida en el planeamiento de desarrollo.

5. Si en el área ordenada por el Plan Parcial se encontrase un cauce, deberá solicitarse la definición del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre previamente a la aprobación inicial de dicho Plan.

6. Los Planes Parciales de Ordenación podrán contener un estudio de movilidad para el supuesto que, conforme a las determinaciones establecidas en el propio Plan y a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red del área metropolitana y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad de la ciudad de acuerdo a las secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga, aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

   No deberá acompañarse este estudio en el caso de ámbitos reducidos y/o cuando se justifique su innecesariedad por no afectar a las determinaciones sobre movilidad ya establecidas por este Plan General.

Artículo 1.1.9 **Contenido de los Planes Especiales**

1. El contenido y la documentación exigibles a los Planes Especiales de Ordenación se elaborará con el grado de precisión establecido en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos.

2. Los Planes Especiales de Ordenación podrán contener un estudio de movilidad para el supuesto que, conforme a las determinaciones establecidas en el propio Plan y a partir del análisis de alternativas de la red viaria propuesta, zonas de estancia y movilidad peatonal, necesidades de servicio de la red de transporte público, sus efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales, justifique el diseño del espacio urbano desde la integración de las diferentes redes de transporte, las conexiones con el resto de la red del área metropolitana y la definición del uso de los espacios públicos y de funcionalidad de la ciudad de acuerdo a las

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

secciones y pendientes de calle, áreas de descanso, carga y descarga, aparcamiento, áreas comerciales y resto de usos y actividades con posibilidades de desarrollo en la zona, aportando soluciones de continuidad del nuevo espacio con la ciudad existente.

No deberá acompañarse en el caso de ámbitos reducidos y/o cuando se justifique su innecesariedad por no afectar a las determinaciones sobre movilidad ya establecidas por este Plan General.

Artículo 1.1.10 **Instrumentos complementarios**

1. Tienen la consideración de instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

   a) Estudios de detalle.

   b) Catálogos de protección.

   c) Catálogos de impactos.

   d) Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

   e) Ordenanzas provisionales municipales, en los casos establecidos legalmente.

Artículo 1.1.11 **Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tendrán el siguiente objeto:

   a) Completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a alineaciones y rasantes, así como a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, a la accesibilidad y a la eficiencia energética.

   b) También podrán regular aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.1.12 **Contenido de los Estudios de Detalle**

1. El contenido y la documentación exigibles a los Estudios de Detalle se elaborará con el grado de precisión establecido en la legislación aplicable.

2. En ningún caso, los estudios de detalle podrán modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, o incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito. Tampoco podrán suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en este Plan General o en algún instrumento de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere apropiado, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 1.1.13 **Catálogos de Protección**

1. El Catálogo de Protección municipal complementa las determinaciones de este Plan General a través de la identificación de los bienes y espacios que, por sus características singulares o conforme a la normativa de patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. El Catálogo de Protección municipal tiene carácter autónomo y establecerá el grado de protección y tipo de intervención que corresponda a cada uno de los elementos protegidos, en cuanto deber legal de este Ayuntamiento de proceder a la conservación, protección y mejora de su patrimonio.

3. Los Catálogos de Protección que formen parte de un Plan Especial de Protección, destinado a regular un ámbito o conjunto necesitado de protección global de ese espacio, sea por disposición legal o iniciativa de este Ayuntamiento, constituirá un documento autónomo e independiente del Catálogo general municipal, estando a las determinaciones que establezcan para cualquier espacio, bien mueble o inmueble que se incluya en su ámbito.

4. Los Catálogos de Protección deberán, en todo caso, respetar las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, así como todas aquellas disposiciones que fueran aplicables por mandato legal.

Artículo 1.1.14 **Catálogos de impactos**

1. El catálogo de impactos municipal tiene por objeto la relación detallada de aquellas construcciones que, encontrándose situadas en suelo rústico, cumplan dos condiciones:

   - Que deterioren de forma notoria el paisaje rural.

   - Que haya transcurrido el plazo legal para el ejercicio de las acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. Este catálogo deberá contener unas Fichas descriptivas que incluirán medidas correctoras.

3. Este catálogo se podrá integrar en este Plan General o ser elaborado de forma autónoma.

Artículo 1.1.15 **Ordenanzas municipales**

1. Las Ordenanzas municipales se dictarán, aprobarán y modificarán conforme a la legislación de régimen local, con la finalidad de concretar actuaciones específicas en el ámbito municipal con respecto al planeamiento aprobado, o cuando así se requiera en casos excepcionales debidamente motivados.

2. El Ayuntamiento deberá tramitar y aprobar las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, a las que deberán remitir los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas provisionales municipales en los supuestos establecidos legalmente y de conformidad con la legislación de régimen local, sin que, en ningún caso, puedan reclasificar suelo.

SECCIÓN TERCERA: Instrumentos de gestión

Artículo 1.1.16 **Formas de gestión**

1. La gestión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General de Ordenación se podrá realizar:

   a) Mediante la previa delimitación de Unidades de Actuación, tanto para el suelo urbano no consolidado como para el urbanizable, que deberán cumplir las disposiciones reguladoras

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

del sistema de ejecución en cada caso elegido, conforme a las disposiciones legales vigentes.

b) Mediante actuaciones aisladas, tanto en el suelo urbano consolidado como en el suelo rústico, para la obtención de terrenos dotacionales o destinados a viales, ya sean de carácter general o local, por el sistema público de expropiación.

c) En las Áreas Diferenciadas con planeamiento remitido o incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones contenidas en los mismos

d) Mediante la previa delimitación de Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado para la obtención de dotaciones o viales.

Artículo 1.1.17 **Unidades de Actuación**

1. La determinación y delimitación de las unidades de actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo conforme a los requisitos exigidos por la legislación urbanística.

2. La delimitación de las unidades de actuación y la fijación del sistema de ejecución será simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial que desarrolle el presente Plan General.

Artículo 1.1.18 **Sistemas de ejecución**

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución el planeamiento deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública previstos legalmente, debiendo especificar en el instrumento de ordenación correspondiente cual de ellos ha sido elegido cuando se opte por un sistema de ejecución público.

Artículo 1.1.19 **Reparcelación**

1. La reparcelación urbanística constituye la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación urbanística se producirá en aquellos casos expresamente determinados por Ley, mediante el procedimiento y con los efectos establecidos legalmente.

3. Toda reparcelación urbanística quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente y deberá contener las determinaciones y documentación establecida en la legislación aplicable.

Artículo 1.1.20 **Parcelación urbanística**

1. Tendrán la consideración de parcelación urbanística:

a) La división, simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, cuando tenga por finalidad la urbanización o edificación de los terrenos, y en las condiciones establecidas por la legislación territorial o urbanística.

b) Cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de una porción o porciones concretas de una finca o terreno con la misma finalidad de urbanización o edificación de los terrenos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) La constitución de asociaciones o sociedades que tengan por objeto el cumplimiento de las condiciones establecidas en la letra b).

2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada; en suelo rústico sólo estarán autorizadas en los terrenos que tengan la categoría de asentamientos.

Artículo 1.1.21 **Delimitación de Actuaciones de Dotación**

1. La delimitación y determinaciones establecidas para las Actuaciones de Dotación se llevarán a cabo conforme a los requisitos exigidos para ello en la legislación urbanística (Real Decreto 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o legislación que los sustituya).

SECCIÓN CUARTA: Instrumentos de ejecución

Artículo 1.1.22 **Clases de proyectos**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

   a) Proyectos de Urbanización.

   b) Proyectos de Obras Ordinarias.

   c) Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

   d) Proyectos de Edificación.

   e) Proyectos de Actividades.

   f) Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 1.1.23 **Condiciones generales de los proyectos técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por Colegio Oficial correspondiente si fuera exigible, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones municipales o supramunicipales de aplicación, y, en su caso, a lo previsto en la legislación aplicable, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Artículo 1.1.24 **Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización son instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones previstas en este Plan General de Ordenación para el suelo urbano cuyo desarrollo se realiza a través de

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

unidades de actuación. También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Las obras de urbanización se desglosarán en los siguientes capítulos:

   a) Movimientos de tierras.

   b) Red viaria, estacionamientos y áreas estanciales.

   c) Red de riego e hidrantes.

   d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

   e) Red de distribución de agua.

   f) Red de distribución de energía eléctrica.

   g) Otras redes de distribución, canalización y galerías de servicios.

   h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

   i) Alumbrado público.

   j) Señalización y semaforización.

3. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización que se detallan en el punto precedente, o solamente algunas de ellas cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del área que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, y acreditar que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para atenderlos.

Artículo 1.1.25 **Contenido documental de los Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos señalados en la legislación aplicable, con el detalle, precisión y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras.

Artículo 1.1.26 **Proyectos de Obras Ordinarias**

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse Proyectos de Obras Ordinarias con los siguientes objetivos:

   a) Ejecutar aisladamente alguna de las determinaciones de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

   b) En las zonas de ordenación directa, ejecutar obras no previstas en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y, adaptar, mejorar o ampliar los servicios que contuviera.

2. La aprobación de los Proyectos de Obras Ordinarias corresponderá al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 1.1.27 **Proyectos de Obras Públicas Ordinarias**

1. Son los proyectos para la ejecución de las obras proyectadas y realizadas por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

Artículo 1.1.28 **Proyectos de Edificación**

1. El Proyecto de Edificación, es aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Artículo 1.1.29 **Clases de obras de edificación**

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

   a) Obras en los edificios.

   b) Obras de demolición y excavación.

   c) Obras de nueva edificación.

Artículo 1.1.30 **Obras en los edificios**

1. Son las que se efectúan sobre un edificio existente, sin alterar las posiciones de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.

2. A los efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obras, se define como morfología de un edificio o características morfológicas la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición estructural y el número, altura y configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas las superficies en contacto con el exterior, es decir: cubiertas, fachadas a calles, a espacios libres y a patios excluyendo en este último caso aquellos con superficie inferior a cuatro (4) metros cuadrados.

   Las obras que supongan cambios en cualquiera de estos elementos serán consideradas como modificación morfológica, exceptuando la instalación de ascensores, rampas, plataformas elevadoras y construcciones accesorias que supongan una mejora de las condiciones de accesibilidad o las obra acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

   a) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin. La reposición o reproducción de las condiciones originales con relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas o a patios y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación. Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas y voladizos cuando conserven su configuración original, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación. Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio a fin de introducir las menores distorsiones posibles en el sistema estructural del mismo y posibilitar sus condiciones básicas de uso.

d) Obras de rehabilitación. Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que para mejorar sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad u ornato, modifiquen la distribución interna del mismo, sin intervenir sobre las características morfológicas, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrán autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación, así como pequeñas modificaciones de carácter puntual en los elementos estructurales.

Asimismo, se considerarán obras de rehabilitación la instalación de ascensores, rampas, plataformas elevadoras y construcciones accesorias que supongan una mejora de las condiciones de accesibilidad o las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella que resulte de aplicación, aunque supongan una alteración de la envolvente del edificio.

e) Obras exteriores. Son las obras que afectan de forma puntual a la envolvente del edificio, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates. La recuperación de modelos originales, alterados en intervenciones anteriores, no será considerada obra exterior sino obra de restauración.

Se incluye en este tipo de obras el cierre de terrazas y balcones que no representen incremento de volumen superior al cinco por ciento (5%) del total de la vivienda o local al que estén vinculados.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

f) Obras de reestructuración. Son aquéllas que afectan a las condiciones morfológicas del edificio.

Artículo 1.1.31 **Obras de demolición y excavación**

1. Son obras de demolición aquellas que suponen la desaparición completa de un edificio o de una parte sustancial del mismo, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente. Son obras de excavación las extracciones de tierra afectas a obras de urbanización o edificación.

2. Como documentación específica en obras de demolición se deberá aportar descripción fotográfica del edificio a demoler, planos del edificio, medidas de seguridad a adoptar, metodología de trabajo a seguir y Hoja de Dirección de técnico facultativo competente.

3. Para trabajos de excavación se deberá aportar como documentación específica, plano topográfico inicial y planimétrico final de la parcela o terreno, Hoja de Dirección de técnico facultativo competente. Además, en caso de existir edificio o vías colindantes, memoria con medidas de seguridad a adoptar, recalces a realizar, en su caso, y metodología de trabajo a seguir.

4. Todo trabajo de demolición o excavación se ejecutará de forma que su incidencia en la vía pública sea la menor posible. Si en éstos trabajos se precisara ocupar la acera, se deberá solicitar autorización de ocupación de vía pública.

5. Los escombros y materiales procedentes de las demoliciones y excavaciones deberán ser transportados a los vertederos de tierra debidamente autorizados, para lo que se solicitará el oportuno permiso de vertido de tierras en el que se indicará el vertedero a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos. En caso necesario se exigirá una fianza para responder de la posible reparación del pavimento.

6. Las excavaciones bajo la rasante de la vía pública, deberán ejecutarse adoptando en obra las medidas y sistemas constructivos que garanticen, en todo momento, la no destrucción de la vía pública, ni menoscaben la seguridad de los edificios colindantes.

Artículo 1.1.32 **Obras de nueva edificación**

1. Comprenden los siguientes tipos de obra:

   a) Obras de reconstrucción. Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección.

   b) Obras de nueva planta. Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante o resultante de la demolición total de un edificio.

   c) Obras de ampliación. Son aquéllas en las que se incrementa la superficie o el volumen construido, la ocupación o el número de plantas de un edificio existente.

   No se considerarán obras de ampliación la instalación de ascensores, rampas, plataformas elevadoras y construcciones accesorias que supongan una mejora de las condiciones de accesibilidad o las obras que se acometan para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 1.1.33 **Proyectos de Actividades**

1. Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes, contienen las determinaciones suficientes para resolver el ejercicio de la actividad, incluyendo las características técnicas de las instalaciones obligadas y previstas para el desarrollo de la misma.

2. El proyecto estará formado por el conjunto de documentos que, en cada caso, se requiera legalmente.

Artículo 1.1.34 **Otras actuaciones urbanísticas**

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los capítulos anteriores, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

   a) Obras civiles singulares. Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, 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 este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

      - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
      - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
      - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso para vehículos.
      - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
      - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
      - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
      - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
      - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
      - Vertederos de residuos o escombros.
      - Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.

- Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas y calas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 1.1.35 **Recepción de urbanizaciones**

1. Al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación, quedarán recibidas todas las urbanizaciones, sean de iniciativa particular o pública, que se ubiquen dentro de los límites del suelo urbano ordenado directamente mediante Normas Zonales, a excepción de las siguientes:

   a) Las vinculadas, como urbanización simultánea, a las licencias de obras de edificación que no estén concluidas ni caducadas.

   b) Las correspondientes a los Estudios de Detalle que aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas DET-PG89.

2. La recepción de las urbanizaciones que de hecho se produzca por aplicación del número anterior, no implicará renuncia alguna respecto a las obligaciones de cesión gratuita de terrenos para dotaciones y servicios, o en concepto de aprovechamiento municipal, o de cualquier otra naturaleza, que los promotores hubieran contraído con la Administración.

Artículo 1.1.36 **Condiciones para la edificación de la parcela**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

   a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

   b) Condiciones de urbanización: para que una parcela se considere edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

   - Cumplimentar las condiciones mínimas contempladas en el artículo 261 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o aquella que la sustituya.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a la prestación de las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, o Reglamento que lo sustituya, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General de Ordenación o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento.

Artículo 1.1.37 **Requisitos para la edificación y urbanización simultánea**

1. Los requisitos exigidos en los supuestos de edificación y urbanización simultánea serán los establecidos en la Ley 4/2017 o aquella que la sustituya.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 1.2 DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 1.2.1 Destino de los terrenos y construcciones

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto por la ordenación y, en todo caso, al establecido por este Plan General.

2. El uso de los terrenos y construcciones está determinado en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, en combinación con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, de la forma siguiente:

   a) En el suelo urbano de ordenación directa, mediante las Normas Zonales y la calificación de parcelas.

   b) En el suelo urbano remitido a Planeamiento de desarrollo, por el Plan Especial o Plan Parcial correspondiente.

   c) En el suelo urbanizable por los Planes Parciales.

   d) En el suelo rústico de ordenación directa, mediante las categorías en que se divide, excepto el suelo rústico de Asentamiento Rural, cuyo uso viene además pormenorizado en las diferentes Normas de Asentamientos Rurales.

   e) En el suelo rústico remitido a Plan Especial, por el Plan correspondiente.

   f) En todos los casos, mediante las disposiciones relativas a los usos contenidas en el título 6 de estas Normas, para el suelo rústico, y en el título 2 de estas Normas, para el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.2.2 Contenido del deber de conservación

1. El deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tendrá el contenido y límites previstos en la legislación estatal del suelo, así como en la legislación autonómica y este Plan General; en todo caso será aplicable la normativa sectorial para determinadas categorías de bienes.

2. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.

3. Se consideran contenidas en el deber de conservación las siguientes actuaciones:

   a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones para conservarlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

   b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble y siempre que no se encuentre el edificio en situación de fuera de ordenación grave, vayan destinadas a reponer las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) El Ayuntamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 272 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, aun no estando incluidas en este Plan o en los aprobados en su desarrollo. Dichas obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber de conservación o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, o se harán con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene, cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

4. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 1.2.3 **Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

1. Estarán incluidas entre las condiciones mínimas de la edificación las siguientes:

   a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego 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 las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas o a los bienes.

   b) Condiciones de salubridad. Deberá 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 sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

   c) Condiciones de ornato. Las fachadas y cubiertas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Asimismo, estarán incluidas las relativas a la urbanización:

   a) En todos los casos, el propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

   b) En las urbanizaciones particulares, además, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, alumbrado, jardinería y restantes elementos que configuren la urbanización.

3. Las condiciones de seguridad y ornato serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

4. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

   a) Deberá estar cerrado mediante una valla que cumpla con las condiciones establecidas para ello en la ordenanza de edificación.

   b) Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

c) Deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

Artículo 1.2.4 **Usos y obras provisionales**

1. Se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, con los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 32 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o legislación que la sustituya.

2. Específicamente, en suelo urbano consolidado, y sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, se podrán autorizar, con carácter provisional, entre otros, los usos que se indican a continuación:

   a) De descanso y estancia de personas.

   b) De recreo para la infancia.

   c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable (quioscos de bebidas, aparatos de feria y otras instalaciones provisionales de tipo similar).

   d) De aparcamiento de vehículos.

Artículo 1.2.5 **Deber de conservación del patrimonio**

1. Los bienes y espacios incluidos en los Catálogos de protección y en los Planes Especiales de protección aprobados en desarrollo de este Plan General, deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores con la finalidad de garantizar la conservación y protección de sus valores.

2. En el caso de propietarios de edificios y elementos de interés histórico-artístico e incluidos en los instrumentos mencionados en el apartado 1 de este artículo, sólo podrán realizar aquellas obras permitidas según lo establecido en la normativa y en su correspondiente Ficha con arreglo al grado de protección y nivel de intervención permitido y siempre dentro de los límites contenidos en la legislación de patrimonio histórico de Canarias.

Artículo 1.2.6 **Declaración de ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, verificará esta situación y declarará la situación legal de ruina, previa comprobación del cumplimiento de las condiciones establecidas para esta declaración, y produciendo desde ese momento los efectos legales procedentes.

2. Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, de informe previo favorable del organismo competente por razón de la materia.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 1.2.7 **Procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosa**

1. Al procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosa le será de aplicación la legislación estatal y autonómica sobre esta materia.

2. La situación legal de ruina que afecte a los inmuebles declarados bienes de interés cultural o aquellos incluidos en el Catálogo de protección municipal o en alguno de los comprendidos en los Planes Especiales de Protección, se regularán conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.1 OBJETO Y APLICACIÓN

Artículo 2.1.1 Objeto

1. El presente título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los terrenos.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

   a) En el suelo urbano y En el suelo urbano y urbanizable con carácter pormenorizado para determinadas parcelas, mediante su calificación expresa en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos complementada con las disposiciones contenidas en las presentes Normas

   b) En el suelo urbano y con carácter pormenorizado para las diferentes Normas Zonales, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas

   c) En las Áreas Diferenciadas, sean urbanas o urbanizables, con carácter global, mediante las disposiciones contenidas en las presentes Normas, concretándose la pormenorización en el propio Plan General, o bien en los instrumentos de planeamiento remitidos o incorporados.

Artículo 2.1.2 Aplicación

1. El contenido íntegro del presente título será de aplicación a la totalidad de los terrenos y construcciones clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable, en la forma y circunstancias que para cada uno de los usos clasificados según su naturaleza y su régimen de interrelación se establecen en los sucesivos capítulos del presente título.

2. Ello significa que las Normas Zonales, las normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos y las normas particulares de los instrumentos de desarrollo, no podrán establecer ninguna clase de uso distinta de las definidas por el Plan General, ni alterar sus condiciones particulares, ni el régimen de compatibilidad que tienen asociados, excepto disposición contraria de los planes especiales de protección en relación a las condiciones particulares y al régimen de compatibilidad.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, las construcciones que alberguen los usos cumplirán las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable y cuantas se deriven de la regulación que corresponda al área en que se localicen.

4. En todos los casos deberán satisfacer la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuese de aplicación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 2.2.1 Sistema de clasificación

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de movilidad entre sus distintas formas de expresión, basado en el principio de flexibilidad que debe operar entre las mismas, se establece un sistema de clasificación de usos como método diversificado para su selección en orden a su implantación en el territorio, de acuerdo con el modelo de ordenación elegido y regulado por el Plan General.

2. Entre la diversidad de ópticas con que pueden contemplarse los usos, bajo un punto de vista urbanístico y en el marco del Plan General, se enumeran a continuación aquéllas que los diferencian y adjetivan para facilitar su toma en consideración en el sistema de regulación y selección de los mismos, y que dan lugar a las siguientes clasificaciones:

   - Según su naturaleza.
   - Según su calificación ambiental.
   - Según su incidencia en la caracterización de un edificio.
   - Según su régimen de interrelación.

Artículo 2.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

   - Uso Residencial.
   - Uso Industrial.
   - Uso Espacio Libre.
   - Uso Dotacional y Equipamiento.
   - Uso Red Viaria.

2. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en:

   - Clases.
   - Categorías.
   - Subcategorías.
   - Tipos.

3. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en los números precedentes queda sujeto a las condiciones particulares que para los mismos se establecen en el presente título.

Artículo 2.2.3 Clasificación de los usos según su calificación ambiental

1. Los usos, desde una óptica ambiental, se clasifican en función del procedimiento de evaluación o análisis ambiental al que tengan que someterse con carácter previo a su implantación en:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

a) Usos sometidos a la legislación en materia de evaluación ambiental de proyectos.

b) Usos sometidos a "Estudio de incidencia ambiental". Son aquellos que, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, deben someterse al Estudio de Incidencia Ambiental, según lo regulado en el capítulo relativo a medidas ambientales de carácter estructural de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Artículo 2.2.4 **Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio**

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un mismo edificio (o conjunto edificatorio), fruto del régimen de compatibilidad de los mismos contenidos en las presentes Normas, estos se dividen en:

   a) Uso principal. Es aquel que ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del edificio y por tanto caracteriza la función esencial del mismo.

   b) Usos secundarios. Son aquellos surgidos del régimen de interrelación de los usos, como vinculados o complementarios del uso principal del edificio, así como, en su caso, los autorizables.

2. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones particulares y demás especificaciones derivadas de su naturaleza que le fuesen de aplicación.

Artículo 2.2.5 **Clasificación de los usos según su régimen de interrelación**

1. Los usos, según el nivel de aplicación y consecuente caracterización de las diversas áreas en que se estructura el territorio, se clasifican en:

   a) Usos cualificados.

   b) Usos compatibles.

      - Usos vinculados.
      - Usos complementarios.
      - Usos alternativos.
      - Usos autorizables.

2. Son usos cualificados aquellos que el Plan General y los instrumentos de planeamiento incorporados o remitidos asignan como principal para una determinada área o parcela.

   Se consideran funcional y jurídicamente como usos asociados al cualificado, aquellos otros de carácter accesorio que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso principal, por venir impuestos desde normativas sectoriales o porque su propia naturaleza lo justifique plenamente, debiendo cumplir las condiciones particulares de su uso.

3. Son usos compatibles todos aquellos que, dependiendo de su grado de implantación en un área o parcela, pueden coexistir en armonía con el uso cualificado e, incluso, sustituirlo en determinadas circunstancias sin provocar distorsiones.

4. Entre los usos compatibles se diferencian los siguientes:

   a) **Usos vinculados**: Son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable junto al uso principal del edificio.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Su localización y limitaciones superficiales si las hubiera, se determinarán mediante las disposiciones que establezcan las Normas Zonales, las Normas para las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos y las normas particulares de los instrumentos de desarrollo.

b) **Usos complementarios**: Son aquellos no obligatorios que sin desplazar al uso principal pueden coexistir con él, aportando diversidad y riqueza funcional al área o edificio donde se implanten.

Su localización y limitaciones superficiales se determinarán de la forma indicada en el apartado anterior, considerándose como preferentes las posiciones en planta primera, baja o inferiores a la baja. En ningún caso podrán adquirir la condición de uso principal.

c) **Usos alternativos**: Son aquellos que pueden sustituir en su totalidad al uso cualificado, convirtiéndose por tanto en el uso principal del edificio.

Los usos alternativos se establecen en las Normas Zonales y también en las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos. Asimismo, las normas del planeamiento de desarrollo, podrán también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

La sustitución del uso cualificado por el uso alternativo, implicará las siguientes variaciones en el régimen de interrelación establecido en la norma correspondiente:

- Los usos vinculados se convertirán en complementarios, excepto el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento que mantendrá su condición de vinculado.

- El uso cualificado que se sustituye podrá mantenerse en la condición de uso complementario excepto los usos residencial e industrial, que cuando sean sustituidos por un uso alternativo, dicha sustitución será total. No obstante, en casos muy puntuales de parcelas residenciales situadas con fachada a dos calles con rasantes a muy diferente cota, donde se justifique una distribución diferenciada de usos hacia cada fachada, se permitirá que el uso residencial no sea el principal del edificio.

- Los usos complementarios, alternativos y autorizables (si los hubiera), no varían su condición.

d) **Usos autorizables**: Son aquellos que por aspectos cuantitativos o cualitativos pueden, si no se controlan adecuadamente, distorsionar al uso cualificado previsto para una determinada área. Solo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental, que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión del tráfico y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales.

Los usos autorizables, su localización y limitaciones se establecen en las Normas Zonales y también en las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos. Asimismo, las normas del planeamiento de desarrollo, podrán también, prever su implantación debidamente justificada, imponiendo las condiciones específicas que garanticen su adecuado control.

Por su incidencia en la caracterización de un edificio podrán adquirir tanto la condición de principal como la de secundarios. En el primer caso, en el régimen de interrelación con otros usos será de aplicación lo establecido para los usos alternativos en el punto c) anterior.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.3 USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1 Definición y clases

1. Es uso Residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Residencial:

   - Clase Vivienda.

   - Clase Residencia Comunitaria.

Artículo 2.3.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Residencial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Igualmente, se podrá exigir su cumplimiento en el resto de obras, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales el nivel de intervención en el edificio así lo aconseje.

Artículo 2.3.3 Clase Vivienda

1. Se considera como uso Vivienda aquel que se destina al alojamiento de las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

   a) **Vivienda en Edificación Colectiva**. Cuando en cada unidad parcelaria se establecen más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera serles, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

   b) **Vivienda Unifamiliar**. Cuando en la unidad parcelaria se establece una sola vivienda o agrupación de viviendas con accesos independientes desde la vía pública o desde Espacio Libre público a cada una de ellas, dispuestas de tal manera que en su proyección sobre el terreno no exista más de una vivienda.

3. No obstante, se podrá constituir un régimen especial de Vivienda Unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una, donde se situará la vivienda unifamiliar (unidad edificable de uso privativo) y otra integrada en una superficie configurada como elemento común a la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

   a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

      El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (DL 7/2015) o Ley que la sustituya.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie total de la parcela, por la superficie de parcela mínima establecida en la Norma Zonal u norma particular, excepto lo establecido al respecto en la Norma Zonal D (artículo 5.4.6 Número de viviendas por parcelas).

c) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal o norma particular del planeamiento específico o de desarrollo.

La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal o norma particular del planeamiento específico o de desarrollo.

En áreas reguladas por la norma zonal D, la parcela mínima incluirá las excepciones establecidas en dicha norma en el artículo 5.4.6.

d) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física con las zonas comunes y quedarán garantizadas las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de cualquier zona común será de siete (7) metros.

e) Condiciones de edificabilidad y ocupación:

- La edificabilidad y ocupación total será el resultado de aplicar este parámetro de la norma zonal correspondiente en la superficie total de la parcela.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar estos parámetros de la norma zonal a la superficie resultante de la suma del área de la unidad privativa y el área correspondiente a su porcentaje de participación en el elemento común.

- En el caso de equipar a la zona común con algún elemento edificable, esta edificabilidad deberá sustraerse proporcionalmente de cada unidad privativa.

- Los valores de edificabilidad y ocupación se aplicarán sin menoscabo del cumplimiento de los retranqueos establecidos en la norma zonal para la posición de la edificación en la parcela.

f) A los efectos de aplicación de los parámetros tipológicos establecidos en la norma correspondiente se considerará como lindero frontal la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo y las zonas comunes, y como linderos laterales la línea divisoria entre cada unidad edificable de uso privativo.

g) Las normas zonales o normas particulares de los planeamientos de desarrollo, podrán articular, en su caso, condiciones adicionales.

4. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos:

a) Viviendas libres. Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

b) Viviendas protegidas. Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla. Las diferentes clases de viviendas protegidas se definen en la legislación sectorial vigente.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 2.3.4 **Condiciones particulares de la clase Vivienda**

1. En el caso de que el planeamiento de desarrollo o la norma zonal establezca para las parcelas que se destinen a la construcción de viviendas protegidas de "régimen especial en alquiler" o a la reposición en ámbitos declarados como "áreas de regeneración y renovación urbana" o, en ambos casos, a situaciones equivalentes; la edificabilidad y el número máximo de viviendas correspondientes a la parcela, solo será de aplicación la edificabilidad.

2. Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 2.3.5 **Clase Residencia Comunitaria**

1. Se considera como uso Residencia Comunitaria aquel que está destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleo familiar, pero que a sus miembros les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante.

2. Los establecimientos destinados a Residencia Comunitaria, para ser considerados en este uso, deberán estar en régimen de unidad de explotación.

Artículo 2.3.6 **Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria**

1. Las condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria se establecen en la Ordenanza Municipal de Edificación.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.4 USO INDUSTRIAL

Artículo 2.4.1 Definición y clases

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución al por mayor de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Industrial:

   - Clase Industria.

   - Clase Almacén y Comercio Mayorista.

   - Clase Taller.

Artículo 2.4.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Industrial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de las actividades clasificadas resultado de lo establecido por la Ley 7/2011, del 5 de abril, de "Actividades clasificadas y espectáculos públicos de Canarias", o legislación que la sustituya.

2. Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, incluidas en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en Materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, o aquella que la sustituya, deberá con carácter previo al otorgamiento de la licencia, superar positivamente el proceso de evaluación de impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 2.4.3 Clase Industria

1. Se considera como uso Industria aquel que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen tres categorías:

   a) **Pequeña Industria**. Cuando la actividad no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", requiera para su desarrollo una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, y se encuadre dentro de la industria manufacturera en alguno de los grupos siguientes establecidos por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2009: "industria de la alimentación, bebidas y tabaco", "industria textil y de la confección", "industria del cuero y del calzado", "edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados", "industria de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico" y "otras industrias manufactureras".

b) **Industria en General**. Cuando la actividad no esté calificada como "insalubre", nociva" o "peligrosa", y no cumpla alguna de las limitaciones establecidas para ser considerada “Pequeña Industria”.

c) **Industria Especial**. Cuando la actividad, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa".

Artículo 2.4.4 **Condiciones particulares de la clase Industria**

1. Las categorías de Industria en General y de Industria Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial.

2. Los Centros de Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) se situarán en parcelas industriales, pudiendo admitirse en parcelas comerciales, tipo parques comerciales, siempre y cuando estas últimas tengan las condiciones de accesibilidad adecuadas y satisfagan los requerimientos propios y específicos de su normativa sectorial. Para la autorización de centros de I.T.V. en parcelas comerciales deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental (según lo establecido para ello en el Plan General) que justifique la ubicación y accesibilidad, así como la no interferencia con los usos establecidos en la zona.

3. Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 2.4.5 **Clase Almacén y Comercio Mayorista**

1. Se considera como uso Almacén y Comercio Mayorista aquel que comprende actividades desligadas en su ubicación de las de obtención o transformación de productos materiales, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del Comercio Mayorista.

2. Según las dimensiones y características de la actividad se distinguen cuatro categorías:

a) **Pequeño Almacén**. Cuando la actividad de almacenaje o de comercio al por mayor no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y para su desarrollo requiera una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b) **Almacén en General**. Cuando la actividad de almacenaje o comercio al por mayor no esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa", y para su desarrollo requiera una superficie construida mayor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) **Almacén Especial**. Cuando la actividad de almacenaje o comercio al por mayor, con independencia de la superficie que requiera para su desarrollo, esté calificada como "insalubre", "nociva" o "peligrosa".

d) **Almacén Comercial**. Cuando la actividad de almacenaje no esté calificada como “insalubre”, “nociva” o “peligrosa”, y esté ligada en su ubicación al uso Comercial, conforme a la definición que del mismo se realiza en el presente título, siendo su superficie útil mayor que la destinada a la venta de mercancías o prestación de servicios al público.

Según las dimensiones se distinguen dos tipos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- Tipo I: local con una superficie construida menor o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

- Tipo II: local con una superficie construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 2.4.6 **Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista**

1. Las categorías de Almacén en General y Almacén Especial no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial.

2. Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 2.4.7 **Clase Taller**

1. Se considera como uso Taller aquel que comprende actividades cuya función principal reside en la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales, ciclomotores, artículos personales y artículos de uso doméstico, así como las actividades propias del uso Industrial desarrolladas en la vivienda particular de su titular.

2. Según las características de la actividad se distinguen tres categorías:

   a) **Taller de Automoción**. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles no industriales incluidos motocicletas y ciclomotores.

   - Tipo I: Taller de Automoción en general.

   - Tipo II: Pequeño Taller de Automoción. Locales con superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, cuyas actuaciones, independientemente de lo que le habilite su especialidad, se limitan a las siguientes labores, que podrán realizarse en su conjunto o sólo una de ellas:

     - Cambio de aceites.

     - Reparación, equilibrado y cambio de neumáticos sin recauchutado.

     - Instalación o sustitución de aparatos y equipos eléctricos y electrónicos, tales como baterías, radios alarmas y similares.

     - Instalación o sustitución de lunas y cristales de vehículos.

   b) **Taller de Reparación**. Cuando la función principal de la actividad sea la reparación o mantenimiento de artículos personales y artículos de uso doméstico.

   Según las dimensiones se distinguen tres tipos:

   - Tipo I: local con una superficie construida menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.

   - Tipo II: local con una superficie construida superior a doscientos cincuenta (250) y menor o igual a quinientos (500) metros cuadrados y/o una potencia superior a diez (10) CV de fuerza motriz.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- Tipo III: local con una superficie construida superior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) **Taller Doméstico**. Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte a juicio de los servicios técnicos municipales realizable en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular. La superficie máxima ocupada por el taller doméstico no superará el 30% de la superficie de la vivienda, manteniendo el resto el carácter y programa residencial.

3. El resto de talleres, no definidos en el punto 2, se consideran en la clase Industria, en la categoría correspondiente.

4. La actividad de reparación o mantenimiento de vehículos industriales se considera Uso Industrial en la categoría de Industria en General.

Artículo 2.4.8 **Condiciones particulares de la clase Taller**

1. La categoría de Taller de Automoción Tipo I no podrá autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al Industrial, o, si lo fuese, en áreas indicadas ex-profeso.

2. Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.5 USO ESPACIO LIBRE

Artículo 2.5.1 Definición y categorías

1. Se considera como uso Espacio Libre aquel que se destina al recreo y esparcimiento al aire libre de la población y a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, incluyéndose en esta definición tanto los Sistemas Generales como los Espacios Libres de rango local.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de las condiciones particulares y parámetros urbanísticos, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso Espacio Libre:

   - **Categoría I**: Espacio Libre con una superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

   - **Categoría II**: Espacio Libre con una superficie igual o superior a quinientos (500) e inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

   - **Categoría III**: Espacio Libre con una superficie igual o superior a cinco mil (5.000) e inferior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

   - **Categoría IV**: Espacio Libre con una superficie igual o superior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

   - **Espacio Libre-Aparcamiento**: se identifican en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas EL/AP, y se definen como aquellas piezas de suelo, de titularidad privada exentas de edificación y en régimen de servidumbre de uso público, o de titularidad pública, cuyo subsuelo se destina a una edificación que contiene instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.

Artículo 2.5.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas categorías del uso Espacio Libre son de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo destine para ello.

2. Estas determinaciones se representarán en la documentación gráfica del Plan General con expresión de su categoría. En las áreas remitidas a planeamiento posterior (APR y UZR), habrán de representarse con idénticos códigos gráficos en la documentación de los instrumentos de planeamiento que se redacten.

3. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin calificación expresa de Espacio Libre, se destinen a tal fin en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, por estar permitido en la normativa zonal en la que se encuentren.

Artículo 2.5.3 Condiciones particulares del uso Espacio Libre

1. Toda modificación de ubicación o disminución de los Espacios Libres se entenderá que constituye modificación del Plan General, salvo los ajustes que su propio margen de concreción confiera, así como los derivados de la aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015), o Ley que la sustituya.

2. En todas las categorías de Espacios Libres donde se permita el aparcamiento bajo rasante, dicho aparcamiento se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación para tal uso, así como por la

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

normativa sectorial que le sea de especial aplicación. En las parcelas delimitadas por calles a distinto nivel, donde el aparcamiento se sitúe sobre rasante de una de ellas, se regulará, además, por los artículos 4.14.4 y 4.14.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

3. En los Espacios Libres donde se permitan el aparcamiento bajo rasante, éste deberá edificarse sin perjuicio de la plantación de árboles establecida en estas Normas en función de la categoría de Espacio Libre.

4. Se permitirá como uso asociado el aparcamiento en superficie. El área destinada a ello será inferior al 4% del total de la superficie del Espacio Libre donde se sitúe y deberá integrarse paisajísticamente, evitando acabados que impacten significativamente en el carácter natural de dicho Espacio Libre. Asimismo, se dispondrán plantaciones arbóreas entre las plazas de aparcamiento, y se prohibirán la instalación de elementos auxiliares para dar sombra a los vehículos, excepto aquellos que queden justificados por proporcionar una mejor integración del aparcamiento en el Espacio Libre.

5. No se permitirán el acceso rodado a edificios a través de un Espacio Libre, salvo en casos excepcionales donde el Ayuntamiento justifique su autorización por las circunstancias concurrentes y cuente además con informe favorable de los servicios municipales competentes.

6. Las zonas de juego pavimentadas como canchas no regladas se considerarán equipamiento de parques y se permitirán en todas las categorías de Espacios Libres. Deberán quedar integradas con las zonas ajardinadas, de estancia o de paseo, evitando en lo posible los vallados de delimitación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.6 USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO

Artículo 2.6.1 Definición y clases

1. Es uso Dotacional y Equipamiento el que da sentido a la vida asociada, con actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios propios de la vida urbana.

2. La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, recoge en su artículo 2 las siguientes definiciones de equipamiento y dotación:

   " *d) Sistema local o dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan a las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.*

   e) Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Es estructurante cuando forme parte de la ordenación estructural."

   Según se deduce de las anteriores definiciones, la diferencia entre ambos conceptos, dotación y equipamiento, es independiente de la calificación y uso otorgados, por lo que, en el presente título sobre Normas relativas al uso en suelo urbano y urbanizable, se ha desarrollado en una única sección el uso Dotacional y Equipamiento, independientemente de que la titularidad y gestión de cada parcela adscrita a este uso sean públicas o privadas.

3. A efectos de su pormenorización y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases dentro del uso Dotacional y Equipamiento:

   - Clase Servicios Comunitarios.
   - Clase Servicios Públicos.
   - Clase Terciario.
   - Clase Transporte y Comunicaciones.

Artículo 2.6.2 Aplicación

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Dotacional y Equipamiento son de aplicación en las parcelas que el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.

   Estas determinaciones se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de su clase y/o categoría. En las áreas remitidas a planeamiento posterior (APR y UZR), habrán de representarse con idénticos códigos gráficos en la documentación de los instrumentos de planeamiento que se redacten.

2. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin calificación expresa de Dotacional y Equipamiento, se destine a tal fin en exclusividad o en compatibilidad con otros usos, por estar permitido en la normativa zonal en que se encuentre.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Las condiciones particulares son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. En el uso Terciario son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de todas las actividades, tanto inocuas como clasificadas.

4. Para el caso de varias parcelas contiguas y colindantes calificadas como Servicios Comunitarios o Espacios Libres, y de idéntica titularidad entre ellas, en orden de favorecer la ordenación espacial del conjunto y flexibilizar y adaptar al entorno la solución proyectual, se podrán disponer los diversos usos (incluido el régimen de compatibilidad según cada calificación) en la totalidad del área que resultare de la agrupación espacial de las parcelas, sin que con ello pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma o determinación del presente Plan General o cualquier otra norma sectorial que fuese de aplicación a las calificaciones asignadas.

Artículo 2.6.3 **Clase Servicios Comunitarios**

1. Se considera como uso Servicios Comunitarios aquel que se destina a proveer a los ciudadanos servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como aquellos que proporcionen el enriquecimiento cultural y social propio de la vida urbana.

2. Según las características de la actividad se distinguen las siguientes categorías:

   a) **Educativo**. Aquel que comprende las actividades destinadas a la enseñanza reglada en sus distintos grados: centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) o cualquiera que la sustituya y centros destinados a estudios universitarios.

   b) **Sanitario**. Aquel que engloba el conjunto de actividades, servicios y prestaciones cuya finalidad es la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de salud, que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, que se encuentren comprendidos en la Ley 11/1994, de 26 de julio, de Ordenación Sanitaria de Canarias y Reglamento que la desarrolle y, en su caso, aquellas que los sustituyan o modifiquen.

   c) **Servicios Sociales**. Aquel que comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

      Se incluyen en esta categoría los Albergues Juveniles definidos en el Decreto 99/2015, de 22 de mayo, que regula la Red de Albergues Juveniles de Canarias, o legislación que lo sustituya. Por tanto, se permitirán estos establecimientos en parcelas que admitan el uso Servicios Sociales, excepto en zonas cuyo uso cualificado sea el industrial. Tampoco se admitirán los Albergues Juveniles de titularidad privada en parcelas calificadas con este uso (SS).

      No se consideran en esta categoría las residencias de carácter privado, destinadas al alojamiento de colectivos, las cuales se engloban en el uso Residencial dentro de la clase Residencia Comunitaria, excepto las residencias de la tercera edad que cumplan con los requisitos establecidos en los anexos 1 y 2 del Decreto 154/2015, de 18 de junio, por el que se modifica el Reglamento regulador de los centros y servicios que actúan en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a personas en situación de dependencia en Canarias, aprobado por el Decreto 67/2012, de 20 de julio; o aquel que lo sustituya. También se consideran en esta categoría las residencias privadas para alojamiento de colectivos desfavorecidos con el objetivo de su integración social.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

d) **Deportivo**. Aquel que comprende las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico en las modalidades de: recreo y ocio, deporte de élite o alto rendimiento, educación física, y exhibición de especialidades deportivas.

e) **Cultural**. Aquel que comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

f) **Religioso**. Aquel que dé cabida a las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo aquel tipo de actividad de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.

Se incluyen también en este uso los espacios y edificaciones destinados a la vida asociativa religiosa, tales como comunidades religiosas, conventos, etc.

Artículo 2.6.4 **Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios**

1. En suelos urbanizables con planeamiento remitido se localizarán los Servicios Comunitarios en situaciones preferentemente de centralidad, cercanos e intercalados entre el resto de los usos y creando sistemas e itinerarios que les den continuidad y que eviten una marginación o situación periférica.

2. Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 2.6.5 **Clase Servicios Públicos**

1. Se considera como uso Servicios Públicos aquel que se destina a proveer a la población de los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y organismos autónomos de carácter público, grandes recintos de exposición y, en general, con la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos.

2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:

a) **Administración Pública**. Comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de atención al ciudadano y gestión de las actividades de la Administración, Instituciones y organismos autónomos de carácter público en todos sus niveles (estatal, autonómica y local).

b) **Seguridad y Protección**. Comprende las instalaciones destinadas a instituciones, institutos armados, cuerpos de seguridad y de emergencia 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 Fuerza de Seguridad del Estado, instalaciones militares, etc.

c) **Justicia**. Comprende las instalaciones destinadas a instituciones de los órganos judiciales y las que dependan orgánicamente de éstos.

d) **Servicios de Correos y Telecomunicaciones**. Comprende las instalaciones destinadas a correos, a centros de producción y emisión de programas de radio y televisión.

e) **Mantenimiento y Limpieza de los espacios públicos**. Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y aquellas otras destinadas al almacenamiento de materiales y vehículos vinculados a las actividades propias de la Administración.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

f) **Abastecimiento Alimentario**. Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mataderos u otros similares.

g) **Servicios Funerarios**. Comprende las instalaciones relacionadas con el enterramiento: cementerios y tanatorios.

h) **Recinto Ferial**. Comprende los espacios destinados a ferias y grandes exposiciones.

i) **Transporte Público**. Comprende los espacios destinados a almacenar y mantener la flota de vehículos pertenecientes a las empresas concesionarias del transporte regular de pasajeros.

j) **Infraestructuras**. Comprende los espacios destinados a centros de producción, control, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. No se incluyen en esta categoría las redes de infraestructura que se contemplan como un uso diferente de Dotacional y Equipamiento.

Según las características de la Infraestructura se distinguen las siguientes subcategorías:

- Eléctricos: centrales, subestaciones y estaciones transformadoras.
- Abastecimiento de Agua: depósitos y estaciones de bombeo.
- Saneamiento y Depuración: estaciones depuradoras y estaciones de bombeo.
- Centros de Telefonía.
- Instalaciones para la Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos.
- Estaciones de Control Medioambiental y Meteorológico.

3. La Administración Pública se incluye como categoría de la clase Servicios Públicos, pero dado su carácter representativo, las parcelas calificadas con dicho uso tienen en la documentación gráfica del Plan General un código específico (AD) e independiente del resto de categorías de dicha clase.

Artículo 2.6.6 Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos

1. Las condiciones particulares de la clase Servicios Públicos se establecen en la Ordenanza Municipal de Edificación.

Artículo 2.6.7 Clase Terciario

1. Es uso Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, así como los servicios de hostelería-restauración, las actividades ligadas al ocio y espectáculo, u otras similares.

2. Según las características de la actividad se distinguen en la clase Terciario las siguientes categorías:

a) **Alojamiento Turístico**. Se considera como uso Alojamiento Turístico aquel destinado a prestar servicios de alojamiento temporal de acuerdo con la definición de Actividad Turística Alojativa establecida en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del turismo en Canarias, o aquella que la sustituya.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Según la calificación del suelo, servicios prestados y tipología edificatoria, se distinguen las siguientes subcategorías, definidas y reguladas según lo establecido para ello en los Decretos 142/2010, de 4 de octubre, Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, y 113/2015, de 22 de mayo, Reglamento de viviendas vacacionales de Canarias o aquellos que los sustituyan, y permitidas en el PTEOTI-GC (2013) para suelos no turísticos:

- Hotel Urbano: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.

- Hotel Emblemático: establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico canario.

- Casa Emblemática: establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico canario, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

- Vivienda Vacacional: establecimiento extrahotelero definido como vivienda que amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, es comercializada o promocionada en canales de oferta turística, para ser cedida temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

b) **Comercial**. Se considera como uso Comercial aquel que comprende actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público, mediante ventas al por menor, así también como la prestación al público de determinados servicios.

Según las dimensiones se distinguen tres subcategorías:

- Pequeño Comercio: cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida.

- Local Comercial: se distinguen dos tipos:

  - Tipo I. Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos de dimensión comprendida entre doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida y quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta al público en comercio alimentario, y entre doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida y dos mil quinientos (2.500) metros de superficie de venta al público en comercio no alimentario.

  - Tipo II. Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos con una superficie de venta al público superior a quinientos (500) e inferior o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio alimentario.

    Se consideran también en esta subcategoría las galerías comerciales formadas por locales agrupados con instalaciones comunes, cuya superficie total sea menor a la establecida para Grandes Superficies.

- Grandes Superficies: Cuando la actividad Comercial tiene lugar en establecimientos con una superficie de venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Se distinguen tres tipos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Tipo I. Establecimientos con una superficie de venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) e inferior o igual a cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- Tipo II. Establecimientos con una superficie de ventas al público superior a cinco mil (5.000) e inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

- Tipo III. Establecimientos con una superficie de venta al público igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

Se define como superficie de venta al público la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de caja y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.

Se establece como criterio de medición lo siguiente:

- No se computará como superficie edificada, con independencia de su ubicación sobre o bajo rasante, la destinada a los siguientes usos:

  - Aparcamientos.

  - Las dedicadas a servicios funcionales, tales como almacenes, áreas de reparto, muelles de carga y descarga, y dependencias del servicio de personal (oficinas, servicio médico, vestuarios, etc.).

  - Las dedicadas a circulaciones verticales y horizontales de carácter permanente, entendiendo por éstas aquellas que definan la organización funcional del Centro.

- Dada la organización funcional de las Grandes Superficies Comerciales, tanto polivalentes como especializadas, sobre todo aquellas que se configuran como centros en los que las distintas zonas de exposición y venta sólo se diferencia de las de circulación por los elementos expositores o stands, a través de los cuales se crean auténticas vías de evacuación, cumplimentándose así en muchos casos las normas sobre protección contra incendios, sólo computará como superficie edificada el ochenta por ciento (80%) de la que resulte de sumar la que tienen dichas áreas de circulación y la de exposición y venta.

- En las Grandes Superficies Comerciales con licencia concedida con anterioridad a la aprobación de esta Modificación de las Normas Pormenorizadas, la aplicación del criterio de medición será a partir de una superficie de venta al público de 1.500 m^2.

c) **Oficinas**. Se considera como uso Oficinas aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incluyen en la clase Servicios Públicos.

Según las características de la actividad, se distinguen dos subcategorías:

- Despacho Doméstico. Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas. La superficie máxima ocupada por el despacho doméstico no superará el 30% de la superficie de la vivienda, manteniendo el resto el carácter y programa residencial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Local de Oficinas. Cuando no se da el supuesto previsto en el párrafo anterior.

  Se incluyen como Local de Oficinas, a título de ejemplo: sucursales bancarias, gestorías, notarías, academias, sedes sociales o técnicas de las empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

d) **Recreativo-Ocio**. Se considera como uso Recreativo-Ocio aquel que comprende actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

   Según las características de la actividad, se distinguen tres subcategorías:

   - Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías.

   - Salas de Reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salones recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

   - Salas de Espectáculos. Son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha (cine, teatros privados, etc.), es decir, aquellos en los que se configuran zonas diferenciadas entre actor y espectador.

   En las subcategorías de Recreativo-Ocio, por su diferente impacto urbano en función del aforo permisible, se distinguen dos tipos:

   - Tipo I. Establecimiento con un aforo máximo de trescientas (300) personas, excepto aquellos dedicados a actividades musicales (definidos en el Decreto 52/2012, de 7 de junio, donde se establece la relación de actividades clasificadas, o aquel que le sustituya) cuyo aforo máximo será de ciento cincuenta (150) personas.

   - Tipo II. Establecimientos con un aforo superior a trescientas (300) personas, excepto aquellos dedicados a actividades musicales cuyo aforo será superior a ciento cincuenta (150) personas.

Artículo 2.6.8 **Condiciones particulares de la clase Terciario**

a) En el caso de la implantación de una Gran Superficie Comercial y de un Local Comercial Tipo II será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de Incidencia Ambiental.

b) En el caso de la implantación de actividades comprendidas en el uso Recreativo-Ocio en cualquiera de las subcategorías para el Tipo II, aforo superior a ciento cincuenta (150) personas en establecimientos con actividades musicales y a trescientas (300) personas en el resto, será preceptiva previamente la elaboración de un Estudio de incidencia ambiental.

c) En los planeamientos de desarrollo aprobados con fecha anterior a agosto de 2001, se considera el uso Recreativo-Ocio incluido en el uso Comercial.

d) La vivienda vacacional, por su condición de uso turístico, deberá cumplir en edificios de uso residencial las condiciones de posición y acceso independiente, en relación a dicho uso residencial, establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

e) El estudio de grabación y sala de ensayo podrá ser considerado tanto como uso Industrial así como uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Salas de Reunión Tipo I (sin perjuicio en este último caso de las medidas correctoras a adoptar a fin de evitar molestias en el entorno).

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

f) Aquellas actividades clasificadas recogidas en el listado del vigente Nomenclátor del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, sujetas al procedimiento y condiciones establecidas en el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, ambos del Gobierno de Canarias, que no se encontraran específicamente previstas o reguladas en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, se regirán directamente por los criterios y condiciones establecidas en la referida normativa o por aquella que la sustituya, así como por lo previsto, en su caso, por la legislación estatal básica, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda proceder a su regulación a través de Ordenanzas Municipales, en el ejercicio de su potestad reglamentaria.

g) La zona de influencia de centros de enseñanza no universitaria y de atención a menores en la que no podrán ubicarse establecimientos para la práctica del juego (salones recreativos) será la establecida en el Decreto 134/2006, de 3 de octubre, o norma que lo sustituya.

Será de aplicación a todas las parcelas calificadas como Educativas, incluso antes de la construcción de los Centros a que se destinan.

h) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y venta al por menor (panaderías, heladerías, asaderos de pollos, etc.) se considerarán uso Comercial o Terciario Recreativo (en función de la posibilidad de consumo en el local) y con las siguientes condiciones:

- Cuando el consumo no se realice en el interior del local, se permitirán allí donde se permita el uso Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, y solo en plantas bajas de la edificación. Además, se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.

- Cuando exista la posibilidad de consumo en el interior del local, se permitirán allí donde se permita el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Además, la parte destinada a elaboración conservará las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una potencia igual o inferior a diez (10) CV de fuerza motriz.

i) Los Centros de Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.) podrán estar situados en parcelas comerciales, tipo parques comerciales, siempre y cuando estas parcelas tengan las condiciones de accesibilidad adecuadas y satisfagan los requerimientos propios y específicos de su normativa sectorial. Para la autorización de centros de I.T.V. en parcelas comerciales deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental (según lo establecido para ello en el Plan General) que justifique la ubicación y accesibilidad, así como la no interferencia con los usos establecidos en la zona.

j) En las parcelas comerciales de Grandes Superficies se permitirá el taller de automoción Tipo II.

k) Las actividades industriales de escasa entidad o similares, donde prime la prestación directa del servicio al consumidor (lavandería, reparación de calzado, taller de costura, copia de llaves, lavado manual de vehículos, etc…) se considerarán uso Comercial con las siguientes condiciones: Se permitirán allí donde se permita el uso Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, y solo en plantas bajas de la edificación. Además, se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

local con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.

l) Otras condiciones particulares: véase en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 2.6.9 **Clase Transporte y Comunicaciones**

1. Se considera como uso Transporte y Comunicaciones aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos, y vehículos, así como el estacionamiento de éstos.

2. Atendiendo a la prestación que realicen, se distinguen las siguientes categorías:

   a) **Transporte Marítimo**. Comprende las instalaciones destinadas a los pasajeros del tráfico marítimo.

   b) **Intercambiador**. Comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transbordo de pasajeros en el transporte público.

   c) **Garaje-Aparcamiento**. Comprende las instalaciones dedicadas al estacionamiento de vehículos.

   d) **Estación de Servicios**. Comprende las instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos.

Artículo 2.6.10 **Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones**

1. Las condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones se establecen en la Ordenanza Municipal de Edificación.

2. Además, para la categoría Estación de Servicios se establecen las siguientes condiciones:

   a) No se podrán localizar en locales cerrados ni en garajes.

   b) Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Incidencia Ambiental que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 2.7 USO RED VIARIA

Artículo 2.7.1 Definición y clases

1. Se define como Red Viaria los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

   Además de las normas contenidas en este apartado que sean de particular aplicación, la planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la Red Viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación en cada caso.

   De forma excepcional, se permitirá la ocupación puntual del dominio público correspondiente a la Red Viaria en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.

2. Atendiendo al rango y la prestación del servicio, se distinguen las siguientes clases:

   - Red Viaria de Interés Regional y Red Viaria de Interés Insular.
   - Red Viaria de Interés Local.
   - Plataforma de Tránsito.
   - Zona Verde Viaria.

Artículo 2.7.2 Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular

1. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, de titularidad de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular, respectivamente, y que comprende las distintas clases de carreteras cuyo trazado discurre por el término municipal, que se regulan con arreglo a la clasificación y régimen jurídico que viene establecido en la correspondiente Ley territorial y reglamento que la desarrolla.

2. Relación de las carreteras del término municipal especificando su denominación, clasificación y titularidad actual:

CARRETERAS DE INTERÉS REGIONAL			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-1	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-2	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-3	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-4	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-23	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-31	Completa	Autovía	Gobierno de Canarias
GC-110	Tramo urbano	Carretera convencional (travesía)	Gobierno de Canarias
GC-110	Enlace GC 112 - enlace GC 4	Carretera convencional	Gobierno de Canarias

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

CARRETERAS DE INTERES INSULAR			
CARRETERA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN EN EL SISTEMA VIARIO	TITULARIDAD ACTUAL
GC-21	Rotonda de Piletas - Teror	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-100	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-112	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-201	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-211	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace GC-3 - Firgas	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-308	Enlace GC-3 – Enlace GC 310	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-309	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-310	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-320	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-322	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-323	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-381	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-800	PK: 2+0,90 - Enlace GC-4	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-801	Intersección GC-800-Enlace GC-4	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-802	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-821	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-822	Completa	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria

Artículo 2.7.3 **Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular**

1. La Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular se regirá por lo establecido en la legislación sectorial vigente (especialmente por la ley 9/91, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, así como por el Reglamento de Carreteras de Canarias aprobado por Decreto 131/95, de 11 de mayo, o legislación que los sustituya), y normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.7.4 **Clase Red Viaria de Interés Local**

1. Está formada por aquellas vías de dominio y uso público, destinadas a posibilitar el movimiento y estancia de los peatones, los vehículos y su estacionamiento y los medios de transporte colectivo habituales en las áreas urbanas, su conexión entre éstas así como las conexiones entre las vías de Interés Regional o Insular que no formen parte de aquellas, y cuya titularidad le corresponde al Ayuntamiento y la gestión a los servicios municipales correspondientes.

Artículo 2.7.5 **Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local**

1. El diseño de los tramos y recorridos de la Red Viaria de Interés Local responderá a las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de la circulación rodada, del medio atravesado, de las reservas para estacionamiento y de la implantación del transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la Red Viaria, con arreglo a las estrategias de movilidad que establezca el Ayuntamiento, y sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

2. Se permitirá el uso de aparcamiento bajo rasante del viario local, incluidos los espacios propios del uso como las áreas de espera en los accesos. Estos aparcamientos deberán adecuarse a las directrices de movilidad del Ayuntamiento, y deberán contar con informes favorables de los servicios municipales competentes en tráfico y urbanismo que analicen la idoneidad de la ubicación y el correcto dimensionado de la intervención.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

La titularidad de este aparcamiento solo podrá ser pública. En casos muy excepcionales de ámbitos delimitados como Unidades de Actuación o Actuaciones de Dotación donde el viario sea obtenido como cesión, se podrá autorizar el aparcamiento de titularidad privada siempre y cuando se justifique que el espacio bajo rasante de dicho viario sea indispensable (y no exista otra solución alternativa) para el cumplimiento de la dotación de aparcamientos exigida a la edificación prevista en dichos ámbitos.

3. Si bien la altura máxima de las edificaciones con fachada a estas vías se señala en la norma zonal correspondiente, no obstante, en calles o sendas peatonales de ancho reducido (menor de seis (6) metros), se establece una limitación de dicha altura según la siguiente relación:

   a) Ancho de calle menor o igual a tres (3) metros: altura máxima, una (1) planta.

   b) Ancho de calle mayor de tres (3) y menor o igual a cuatro (4) metros: altura máxima, dos (2) plantas.

   c) Ancho de calle mayor de cuatro (4) y menor de seis (6) metros: altura máxima, tres (3) plantas.

   Esta disposición no será aplicable en las áreas reguladas por la Norma Zonal Bh, cuya altura será la establecida por dicha Norma con independencia del ancho de la calle.

Artículo 2.7.6 **Clase Plataforma de Tránsito**

1. Se identifican en los planos de Regulación del Suelo y la edificación con las siglas “PT”. Se distinguen como aquellos espacios urbanos públicos exentos de edificación y adyacentes a la red viaria, cuya función es la de facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, caracterizados por favorecer la multifuncionalidad, la comunicación y el acceso a las principales áreas de actividad. Pueden formar parte de tramos o itinerarios, continuos o discontinuos, de interés de la malla urbana constituyendo elementos cualificantes del espacio de la ciudad para dotarla de mayores oportunidades de relación o intercambio social.

2. Las Plataformas de Tránsito son susceptibles, cuando así venga establecido por los servicios municipales, para admitir tráfico rodado con la señalización oportuna, de los servicios públicos de transporte de viajeros, limpieza, seguridad o de emergencia.

Artículo 2.7.7 **Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito**

1. Usos prohibidos:

   a) La circulación de vehículos particulares, ciclomotores o motocicletas, y en general cualquier vehículo a motor a excepción de los que se indicarán en el siguiente apartado relativo a los usos permitidos.

   b) La circulación de vehículos de transporte discrecional de viajeros, mercancías o cualesquiera otros de análogas características.

   c) La construcción de garajes en edificios de nueva planta en los tramos comprendidos por el trazado de las Plataformas de Tránsito.

   d) La apertura de nuevos comercios y/o servicios que impliquen para su desarrollo el tráfico intenso de vehículos de carga o suministros.

      Se respetarán aquellos preexistentes, a los que los órganos de gestión municipales asignarán, previa petición de los interesados, las condiciones de acceso a los vehículos de suministros.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

e) El aparcamiento o estancia temporal de vehículos particulares de residentes en la zona o cualesquiera otros, salvo en el caso de los de emergencia o seguridad.

2. Usos permitidos:

a) La circulación, temporal o de índole periódica de vehículos de transporte público de carácter colectivo, en horario limitado, en los supuestos que así se prevea y que por sus dimensiones no perturben o puedan perturbar el tránsito de los viandantes.

b) Circulación restringida de vehículos de servicios públicos de limpieza, recogida de basuras, etc. en los horarios que se establezca por razones del servicio.

c) El carril-bici, que quedará delimitado por señalización horizontal en aquellos tramos a tal efecto especificados, y por la señalización vertical al inicio y fin de cada trayecto. En aquellos tramos en los que no esté permitida la circulación en bicicleta, quedarán asimismo señalizados.

d) Para el acceso restringido de vehículos particulares en tránsito hacia o de los garajes preexistentes deberá contarse con una tarjeta de residente identificativa del vehículo, que elaborará el correspondiente servicio municipal a petición del interesado.

e) Aquellos otros que sean compatibles con su naturaleza.

Todas las Plataformas de Tránsito que admitan la circulación de vehículos de forma restringida, deberán contar con la señalización oportuna en la que se indicará horario y tipo de transporte que admiten. Fuera de dichos horarios, queda totalmente prohibida la circulación de vehículos de motor, con las excepciones enunciadas.

Artículo 2.7.8 **Clase Zona Verde Viaria**

1. Espacios libres de edificación adyacentes a la red viaria, y adscritos a ésta, que otorgan un valor de calidad medioambiental a los trazados viarios, y en los que prolifera la plantación vegetal y tratamiento de pavimentos, ornamentación y mobiliario que lo distinguen de los demás elementos del sistema viario.

Artículo 2.7.9 **Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria**

1. En función de su extensión y superficie, así como su configuración condicionada a la red viaria a la que se encuentran adscritos, no se ajustan a la definición de Espacio Libre, y podrán acoger, en todo caso, si así lo admitieran las circunstancias específicas de cada espacio de esta clase, el tránsito o la permanencia de los peatones dentro de su delimitación.

2. En el supuesto que se admitiera la estancia de los peatones, se dará prioridad a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación del tratamiento del suelo, susceptible de acoger su uso por éstos ya sea para el tránsito como la estancia.

3. Se podrán transformar en vías, cuando no existan otras alternativas de los trazados proyectados que impliquen la transformación del uso al que se encuentra adscrito.

4. A tales efectos, aquellas áreas que cuenten con un ajardinamiento consolidado y desempeñen una función del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

idoneidad de la modificación propuesta, así como valoración y justificación de las alternativas que hayan sido desechadas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Título 3 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 3.1 DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 3.1.1 **Aplicación**

1. El presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración que se sitúan en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación particular zonal.

2. La edificación deberá satisfacer además las condiciones contenidas en el título 1 de estas Normas, según el uso a que se destine el edificio o los locales.

3. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona o las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

4. En suelo urbanizable, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que señale la figura de planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.1.2 **Clases de condiciones**

1. Dentro de los diferentes parámetros urbanísticos, la edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a) Parámetros Tipológicos:

   - Condiciones de la parcela.
   - Condiciones de posición en la parcela.

   b) Parámetros Volumétricos:

   - Condiciones de ocupación de la parcela.
   - Condiciones de edificabilidad.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 3.2 CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 3.2.1 Relación entre parcela y edificación

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, no será posible la segregación.

Artículo 3.2.2 Parcela mínima

1. Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable, determinándose la misma en las diferentes Normas Zonales o planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.2.3 Parcela máxima

1. Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela, para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto, determinándose la misma en las diferentes Normas Zonales o planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.2.4 Parcela edificable

1. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales siempre y cuando satisfaga las condiciones superficiales establecidas para la parcela mínima y parcela máxima.

Artículo 3.2.5 Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o Espacio Libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal.

3. 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, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 3.3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA

Artículo 3.3.1 Alineación de la edificación

1. Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Normas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 3.3.2 Alineación oficial, exterior o pública

1. Es la línea señalada por el planeamiento (a través del Plan General, Planes Especiales, por un Plan de Alineaciones o por vía de un Estudio de Detalle) para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o Espacios Libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquellos. En las parcelas ya edificadas, si el Plan General no señalara otra y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen se considerará alineación oficial la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

   Asimismo, en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General se señalan como alineaciones las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Artículo 3.3.3 Plano de fachada

1. Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

2. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre rasantes.

Artículo 3.3.4 Línea de edificación

1. Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno. La línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, que figura en los documentos gráficos del Plan General o planeamiento de desarrollo, salvo indicación expresa a través de la Norma Zonal o normativa correspondiente.

Artículo 3.3.5 Retranqueo

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o cualquier otro lindero de la parcela, u otro elemento de referencia que fije la Norma Zonal de aplicación, o la norma particular del planeamiento de desarrollo. No obstante, en la misma podrá ser ubicada toda aquella instalación de ascensor, rampas o plataformas elevadoras que se disponga en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que la sustituya y que estén permitidas de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes.

2. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 3.3.6 **Fondo edificable**

1. Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

2. El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

   a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.

   b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

Artículo 3.3.7 **Posición de la edificación en la parcela**

1. A los efectos de estas Normas, la posición de la edificación con respecto a la alineación oficial se define como:

   a) En alineación, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación oficial.

   b) Fuera de alineación, cuando la línea de edificación no coincide con la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos que expresamente se permitan en las Normas de Edificación, en las Normas Zonales y en las normas del planeamiento de desarrollo y las instalaciones de ascensor, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o la que resulte de aplicación y estén permitidas de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar adelantada respecto a la alineación oficial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 3.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 3.4.1 Superficie ocupable

1. Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

Artículo 3.4.2 Coeficiente de ocupación

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable, incluyendo en ésta, en su caso, la superficie de obligada cesión para adaptar aquella a la alineación oficial.
2. El coeficiente de ocupación viene establecido por las Normas Zonales y por las normas del planeamiento de desarrollo.
3. 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.

Artículo 3.4.3 Superficie ocupada

1. Es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la edificación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial.
2. La superficie ocupada será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable.
3. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo.
4. Los patios interiores cubiertos computarán a efectos de superficie ocupada.
5. No computará a efectos de superficie ocupada las instalaciones de ascensores, rampas o plataformas elevadoras y construcciones accesorias que se dispongan en edificios existentes para mejorar sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio de conformidad con el TR-LSRU (DL 7/2015) o la legislación supramunicipal en vigor.

Artículo 3.4.4 Superficie libre

1. Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupable por la edificación. En estos espacios no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo lo estipulado en la Norma Zonal de aplicación, o en la norma particular del planeamiento de desarrollo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 3.5 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 3.5.1 Edificabilidad

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurado el valor de su derecho a edificar.

2. La edificabilidad vendrá determinada por:

   a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.

   b) El índice de edificabilidad.

   c) Por una cantidad concreta (superficie edificable).

3. A efectos de valoración o reparcelación, se tomará en todo caso como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

Artículo 3.5.2 Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m^2, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

2. La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

Artículo 3.5.3 Índice de edificabilidad

1. Es el valor, expresado en m^2/m^2, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela.

2. La determinación de este índice 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 este el valor que sea de aplicación.

Artículo 3.5.4 Clases de edificabilidad

1. Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

   a) Edificabilidad bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 total de superficie de un área, ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

   b) Edificabilidad neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m^2 de superficie edificable sobre m^2 de solar, entendiendo por tal:

      - La superficie total de parcela, en el caso de unidades aisladas, incluyendo en su caso las superficies de obligada cesión por adaptación a la alineación oficial.
      - La suma de superficies de suelo edificable, en caso de ámbitos o sectores, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 3.5.5 **Superficie edificada total**

1. Es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

2. Salvo indicación expresa en sentido contrario en el título 2 de estas Normas, en las Normas Zonales o en las normas del planeamiento de desarrollo, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

   a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.

   b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.

   c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, con independencia de su saliente y de que dispongan o no de cerramiento.

   d) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

   a) Los patios interiores, que no estén cubiertos.

   b) Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.

   c) Los invernaderos, pajareras, senadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.

   d) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

   e) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

   f) La superficie de planta bajo cubierta en edificios con tipología de uso residencial colectivo, con independencia del uso a que se destine.

   g) Salvo indicación expresa en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que corresponda de accesos y áreas de maniobra.

   h) Las plantas bajo rasante, excepto las destinadas a uso Comercial y a uso Recreativo-Ocio.

   i) Los ascensores, rampas o plataformas elevadoras y construcciones accesorias que se dispongan en edificios existentes para mejorar sus condiciones de accesibilidad o las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que la sustituya.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 3.5.6 **Definición de superficies**

1. Superficie construida por planta:

   Es el valor, medido con los criterios indicados en el apartado anterior, de la superficie edificada en cada una de las plantas del edificio.

2. Superficie útil de local o vivienda:

   Se entiende por superficie útil de local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por sus tabiques delimitadores, excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios. Se incluirá la superficie neta de terrazas, medida con arreglo a los criterios reflejados en anteriores párrafos.

3. Superficie construida de local o vivienda:

   Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro existente dentro del área definida por los tabiques delimitadores, incluso estos. Se excluyen los patios si éstos no están cubiertos.

4. Superficie total de local o vivienda:

   La resultante de añadir a la superficie construida definida en el párrafo anterior la parte proporcional de los elementos comunes (portal, escaleras, etc.) del edificio.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Título 4 NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS

En este título se establecen las condiciones específicas que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas del territorio municipal caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio urbano edificado vinculadas a dicho carácter, tales como los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento.

Por su especificidad funcional, cantidad, dinamismo e importancia dentro del desarrollo de la ciudad, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las Normas Zonales y otros títulos incluidos en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbano, al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo. No obstante, dicho tratamiento se limita a las áreas de ordenación directa, por cuanto las de ordenación diferenciada presentan planeamientos de desarrollo que incorporan sus normas particulares para estos usos.

Se establece la siguiente pormenorización:

1	Espacio Libre (EL)	6	Cultural (CU)	11	Comercial (CO)
2	Educativo (ED)	7	Religioso (RG)	12	Oficinas (OF)
3	Sanitario (SN)	8	Administración Pública (AD)	13	Intercambiador de transporte (IT)
4	Servicios Sociales (SS)	9	Servicios Públicos (SP)	14	Aparcamiento en Edificio (AP)
5	Deportivo (DP)	10	Hotel (HT)	15	Estación de Servicio (ES)

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.1 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE

Artículo 4.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL y EL/AP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.1.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.1.7 al 4.1.11.

Artículo 4.1.4 Parámetros tipológicos

1. En Espacios Libres con superficie inferior a 500 m^2 (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.

2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m^2 e inferior a 5.000 m^2 (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.

3. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m^2 (categorías III y IV) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.

4. Los Espacios Libres de las categorías II, III y IV deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m^2 de zona ajardinada. En las parcelas calificadas como EL/AP la proporción será de 4 árboles de medio porte o 1 de gran porte cada 1.500 m^2 de la parcela.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m^2. (categoría I)

   a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m^2.

   b) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.

   c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m² e inferior a 5.000 m² (categoría II).
   a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total.
   b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m²/m².
   c) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.
3. Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m² e inferior a 50.000 m² (categoría III):
   a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total.
   b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m²/m².
   c) La altura máxima no superará los 6 m.
4. Espacios Libres cuya superficie es igual o superior a 5 Ha (categoría IV)
   a) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 1,5 % de la superficie total.
   b) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,015 m²/m².
   c) La altura máxima no superará los 15 m.
5. Para la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, los parámetros volumétricos serán los mismos que para el resto de las categorías del uso Espacio Libre, establecidas según la superficie de la parcela en los apartados anteriores de este artículo (para estos parámetros la rasante de referencia será la cota del EL).
6. De forma excepcional, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.
7. En ámbitos de gestión conjunta se permitirá que la edificabilidad resultante de la sumatoria de edificabilidades permitidas en cada una de las parcelas calificadas de Espacio Libre incluidas en dicho ámbito pueda ser materializada (totalmente o en su mayor parte) en una de las parcelas referidas. Esta edificabilidad se destinará a cualquiera de los usos dotacionales compatibles en los espacios libres, contemplados en el siguiente artículo (parámetros de uso).

Artículo 4.1.6 **Parámetros de uso**

1. Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.
2. Usos complementarios:
   a) Categoría I: Comercial y Recreativo-ocio. Ambos usos en la modalidad de quioscos.
   b) Categoría II: Se permiten los usos de la categoría I y se añaden Cultural y Garaje-Aparcamiento (bajo rasante).
   c) Categoría III: Se permiten los usos de la categoría II y se añaden Servicios Sociales, Deportivo al aire libre (con una ocupación máxima del 20% del total de la parcela), Religioso, Administración Pública y Servicios Públicos (estos dos últimos usos en la modalidad de actividades vinculadas a la naturaleza o a la gestión y mantenimiento de las zonas verdes municipales), y Recreativo-ocio en todas sus subcategorías.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) Categoría IV: Se permiten los usos de la categoría III y se añade Deportivo cubierto. En esta categoría, la ocupación máxima del Deportivo al aire libre será del 40% de la parcela.

e) Categoría Espacio Libre-Aparcamiento: Se permiten los usos de las categorías anteriores, y en correspondencia con su superficie. El Garaje-Aparcamiento, en esta categoría, se establece como uso cualificado bajo rasante.

3. Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

Artículo 4.1.7 **Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta tanto a la Chimenea Swanston como a su entorno inmediato, entendiéndose como tal la superficie de parcela situada a menos de veinticinco (25) metros del eje centra

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración y consolidación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Deberán acometerse los trabajos de consolidación, afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales necesarios para asegurar la estabilidad de la pieza protegida (chimenea), y realizarse, además, un estudio arqueológico que permita establecer el valor de los elementos que aún perviven en la fábrica.

   b) Ninguna edificación podrá situarse a menos de veinticinco (25) metros del eje central de la Chimenea. Dentro de esta zona sólo se permitirá la presencia de aquellos elementos necesarios para la consolidación del edificio.

   Para el resto del Espacio Libre se establece una edificabilidad de 0,30 m^2/m^2, que se materializará en una edificación de uso Oficinas, con una altura máxima de cuatro (4) plantas, adosada a la actual medianera situada en la vertiente sur del ámbito.

Artículo 4.1.8 **Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina.**

1. Parámetros de uso:

   a) Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

   b) Usos complementarios: la edificabilidad total permitida a la suma de estos Espacios Libres se destinará a Cultural (Centro Cívico).

   c) Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

Artículo 4.1.9 **EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Se destinará un mínimo de dos mil (2.000) metros cuadrados a superficie ajardinada.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) La parte superior del Espacio Libre deberá estar en la misma cota que la rasante de la acera, con una profundidad no menor de diez (10) metros, de tal manera que este espacio y el espacio libre de la parcela AD situada enfrente se entiendan como un conjunto sólo separado por la vía.

2. Parámetros de uso:

   a) La superficie bajo rasante se destinará a aparcamiento público.

Artículo 4.1.10 **Espacio Libre en Fincas Unidas**

1. El espacio libre propuesto supone la incorporación de una importante zona de esparcimiento en una parcela de aproximadamente 5.000 m^2, situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, vinculada a un nuevo enclave dotacional.

2. La materialización del mismo llevará aparejada la rehabilitación del muro de contención que se erige en su lindero Norte, así como del pasaje adosado al mismo que sirve de acceso a las edificaciones existentes y que se rehabilitarán para albergar distintos usos dotacionales. Además, se tendrán en cuenta las acciones previstas (escaleras y/o ascensores) tendentes a facilitar el acceso a la parcela desde el Paseo de Chil.

3. Su ordenación sacará provecho a su potencial como atalaya- mirador, derivado del desnivel topográfico que acumula y contemplará también la accesibilidad desde el Paseo de San Antonio.

Artículo 4.1.11 **EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama)**

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: indivisible. El parcelario actual será vinculante, no obstante, se permite la agrupación de parcelas.

2. Parámetros tipológicos, volumétricos y compositivos:

   Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ordene los volúmenes de la edificación en la parcela con las siguientes condiciones:

   a) La edificación se dispondrá de forma escalonada, no pudiendo sobrepasar la rasante de las dos calles, Farnesio y Fama, situadas en el lindero frontal de la parcela, excepto para aquellos elementos puntuales de accesibilidad a las plantas inferiores (ascensores y escaleras).

   b) Cada escalonamiento de la edificación tendrá una altura máxima de 3 plantas y los retranqueos resultantes serán como mínimo de 8 metros.

      Las cubiertas de cada uno de los volúmenes resultantes serán para uso comunitario-plaza, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente de uso público. Las cubiertas de mayor cota del edificio serán accesibles peatonalmente desde la rasante de las calles Farnesio y Fama en el lindero frontal de la parcela.

      La nueva edificación deberá cubrir las medianeras que producen las edificaciones existentes en las parcelas colindantes, pero sin sobrepasar la rasante de las calles situadas en el lindero frontal de la parcela.

      La edificación no podrá generar nuevas paredes medianeras sobre las parcelas colindantes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Las edificabilidades se sitúan bajo rasante de las calles Farnesio y Fama, que conforman el lindero frontal:

- La edificabilidad destinada a uso aparcamientos no computará.
- La edificabilidad destinada a uso Cultural y/o Servicio Social será como mínimo de 500m^2 y como máximo de 1000m^2.
- La edificabilidad destinada a uso Terciario Recreativo tendrá un máximo de 300m^2.

La propuesta deberá responder a criterios de calidad arquitectónica, tanto en cuanto a materiales de revestimiento de fachadas como a soluciones volumétricas que se integren en el entorno. Se justificará lo expuesto con la aportación de documentación gráfica complementaria (infografías, fotomontajes, etc.). Será de gran importancia el estudio de impacto ambiental así como el tratamiento de las fachadas hacia el lindero norte de cada uno de los volúmenes, puesto que la parcela que forma parte de una de las fachadas del barranco Guiniguada, visible desde múltiples localizaciones.

Las cubiertas de cada uno de los volúmenes serán Espacios Libres con tratamiento de plaza, disponiéndose, de forma integrada en la edificación, los conectores públicos necesarios para acceder a cada uno de ellos, así como el mobiliario urbano necesario para el disfrute de las mismas, iluminación, bancos, ... En ningún caso, las cubiertas podrán subdividirse para usos privativos.

3. Condiciones de uso:

a) Uso cualificado: Espacio Libre y Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

b) Usos vinculados: Cultural y/o Servicio Social.

c) Usos complementarios: Terciario Recreativo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.2 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO

Artículo 4.2.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ED en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.2.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.2.7 al 4.2.12.

Artículo 4.2.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida para ello en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.2.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación: 3 plantas.

Artículo 4.2.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados:

   - Deportivo y Garaje-Aparcamiento. (No se exigirán estos usos en edificios existentes construidos antes del año 2001)

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Deportivo, Cultural, Servicios Sociales y Sanitario.
   - Administración Pública.
   - Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
   - Administración Pública.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en la categoría de Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.2.7 **Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta tanto al edificio principal en forma de "H" y a los dos pabellones delanteros, como a la superficie de la parcela inscrita en un rectángulo de cincuenta y dos (52) metros de ancho por ochenta metros (80) de fondo en el que se ubican dichos edificios, además de las fachadas de las edificaciones anexas (baños).

   b) En lo que se refiere al edificio principal en forma de "H", cualquier intervención que se realice a nivel de divisiones o compartimentaciones internas tendrá el carácter de reversible.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Se estudiará la posible reubicación de la caseta de control, siendo condición necesaria para esta reubicación la resolución de los problemas de accesibilidad y el cumplimiento de los recorridos de evacuación en la zona de entrada al centro. En todo caso, el nuevo volumen tendrá como máximo la misma dimensión que el actual y estará ubicado en una posición que no dificulte la visión de las edificaciones protegidas.

   b) En la actual entrada al centro, se admitirá la modificación de la alineación actual del muro perimetral para introducir con ello un nuevo acceso. La nueva alineación tendrá como referencia la línea que parte de la esquina noreste de la parcela y discurre paralela a la acera. Dicha acera en ningún caso tendrá una sección menor que la sección existente en el punto antes referido.

   c) En la zona no ocupada por los edificios protegidos, se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal de dichos edificios, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, así como la excavación de sótanos para aparcamiento bajo el patio superior del colegio. En este caso, el muro perimetral del aparcamiento se separará como mínimo tres (3) metros de la edificación protegida. El forjado superior de este aparcamiento no superará la actual cota del patio. Se impedirá el acceso rodado a dicho patio. Se instalarán, en su caso, un máximo de dos accesos a dicho sótano en el interior de la parcela y al menos uno peatonal desde la calle.

4. Parámetros compositivos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Deberán conservarse las especies vegetales existentes dentro del ámbito de protección.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública. Asimismo, no se admitirá la instalación de paneles solares, antenas o cableado, en los faldones inclinados del edificio principal ni en los pabellones de la entrada.

Artículo 4.2.8 Centro de Formación del Profesorado y Colegio en la c/ Juana de Arco, nº1 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-031)

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta principalmente al edificio principal en forma de tridente y la zona noreste del jardín de interés ambiental.

   b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (escaleras, rampas, aseos, gradas, muros, etc.), así como aquellas otras de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación y jardín protegidos, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Deberá acometerse de forma prioritaria la rehabilitación interior del cuerpo central de acceso a ambos centros educativos. Tanto el acceso principal como el volumen del salón de actos admitirán las obras necesarias para la mejor integración entre ambos espacios, sin implicar dicha medida cambios de las volumetrías existentes ni cambio en los recorridos actuales. En este caso, se permitirá la eliminación de algunos tramos del primer forjado (tramo situado en la segunda crujía de la entrada, junto a la pared del salón de actos), siempre que esto no afecte estructuralmente al edificio.

   b) Excepcionalmente, podrán localizarse nuevos elementos edificatorios de carácter auxiliar, no adosados, en el espacio libre de parcela situado debajo del patio delantero de la edificación secundaria de educación infantil, bajo la rasante natural del terreno actual, aprovechando el desnivel existente.

   c) Ninguna nueva intervención, ya sea volumen edificado, muro o vallado superará la cota marcada por la parte superior del zócalo de cantería del edificio. Tan sólo serán admisibles por encima de dicha línea las construcciones o instalaciones de carácter efímero (carpas, exposiciones, aparatos deportivos, etc.) que permitan restituir las condiciones anteriores a su ubicación.

   d) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

   a) Deberán conservarse las especies vegetales existentes en la vertiente noreste de la parcela.

   b) Se permite la instalación de energías renovables (paneles fotovoltaicos), para el uso exclusivo del edificio en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.2.9 **Colegio Salesianos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-082)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta al edificio principal y la franja de espacios (de ochenta (80) metros de largo y entre noventa (90) y setenta (70) metros de ancho) comprendida entre las canchas deportivas por el naciente y el patio superior por el poniente.

   b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (aparcamientos, aulas anexas, aseos, gradas, muros, etc.), así como aquellas otras de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la zona afectada por la protección (edificación y espacio protegido que la rodea), con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

   b) En el resto de la parcela, excepcionalmente, podrán admitirse además obras de remodelación y ampliación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Como obras de rehabilitación prioritaria en la zona afectada por la protección, deberá adecuarse el acceso situado al norte, dada la importancia que cobra esta orientación en el nuevo orden funcional del edificio, así como eliminarse el actual volumen de baños que divide el espacio situado al norte del edificio, resolviéndose el desnivel existente y la relación entre este espacio y el edificio del colegio.

   b) En el espacio ubicado a naciente de la edificación principal se admiten obras bajo rasante, entendiéndose como rasante la cota natural del terreno que discurre desde la base de la escalera principal de la edificación hasta la cota de la calle León y Castillo.

   c) En el espacio situado a poniente, se admiten obras de ampliación del cuerpo norte de la edificación principal según los siguientes parámetros:

      - La ampliación se ubicará sobre el patio superior, como continuación del volumen que sobresale en el vértice noroeste de la edificación original. El ancho de dicha intervención no excederá los veinte (20) metros y mantendrá como alineación obligatoria la continuidad de la fachada con el edificio principal, esto es, estableciendo un retranqueo mínimo de trece (13) metros de la alineación oficial a la calle Alejandro Hidalgo. Al este, se adosará a los volúmenes existentes, y al oeste, mantendrá una separación de al menos tres (3) metros del edificio de enseñanza secundaria.

      - La altura máxima será de dos plantas (ocho metros con cincuenta centímetros (8,50) de altura de coronación), igualándose compositivamente a las alturas de la edificación preexistente (biblioteca, sala de ordenadores).

      - Como excepción, se establece la posibilidad de localizar una tercera planta, que en ningún caso exceda los doce (12) metros de ancho y que mantenga la alineación con la fachada norte del edificio principal. La altura de coronación del pretil no sobrepasará en ningún caso la altura de coronación del pretil de la edificación tradicional. En su

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

vertiente este, el nuevo volumen podrá adosarse al cuerpo añadido al edificio principal siempre que se cuide especialmente la integración compositiva y funcional de ambas partes. En su vertiente oeste, el nuevo volumen tendrá que separarse al menos cinco (5) metros del edificio de Secundaria.

d) Se permite la excavación de sótanos para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, en aquellos lugares que no afecten a la estructura principal del edificio ni a los aljibes abovedados del patio situado a poniente o las especies vegetales de gran porte.

4. Parámetros compositivos:

a) Deberán conservarse las palmeras existentes en toda la parcela.

b) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.2.10 Escuela Oficial de Idiomas en la c/ Fernando Guanarteme, nº51 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-154)

1. Observaciones relativas a la protección:

a) La protección afecta a la fachada del edificio y a la primera crujía inmediatamente posterior a ésta, incluyendo el espacio de entrada y la escalera principal.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Deberán realizarse las reformas necesarias para dar cumplimiento a las normativas sobre accesibilidad y protección de incendios vigentes.

b) Si la rehabilitación que se realiza al edificio afecta a más de un 80% del mismo, se permitirá la intervención también en la primera crujía del volumen originalmente ocupado por los talleres. En este tramo, por tanto, se protegerá exclusivamente la fachada. Se conservará la altura de coronación tal y como está en la actualidad. No se permitirán aquellas reformas tales como la ubicación de caja de ascensores o similares, encaminadas a disminuir la superficie de patio existente en la actualidad.

c) El resto de la edificación no afectada por la protección podrá ser reformada o sustituida en su totalidad, siempre que esta actuación sea capaz de adaptarse a la configuración y características tipológicas de la crujía protegida. No obstante, se establece como condición para posibles obras de sustitución, el aumento de la superficie del patio, especialmente en la planta baja, que deberá pasar del 5% actual a ocupar al menos el 20% de la parcela. En las plantas superiores, el patio seguirá ocupando el 25% de la superficie, pero se le dará un carácter central en el solar, evitando también su fragmentación.

d) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal de los edificios, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Parámetros compositivos:

   a) En el ámbito de protección, se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.2.11 I.E.S. Franchy Roca (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-202)

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta, tanto al volumen formado por el tambor y la cúpula, que incluye la proporción de huecos y las carpinterías, como al forjado que acompaña a la edificación y que establece el vínculo con el resto del edificio. También se considera dentro de este ámbito el espacio vacío situado entre el edificio y la calle.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) En relación al edificio protegido, se considera que tiene agotada su edificabilidad, no permitiéndose la ampliación en altura ni el adosamiento de ningún volumen. No obstante, como excepción, se permite el cerramiento del espacio ocupado por el forjado que acompaña a la edificación protegida, respetando en todo caso los siguientes criterios:

      - El cerramiento no excederá de los límites actuales definidos por el forjado, y será lo suficientemente transparente para permitir la visión del cuerpo circular que da origen a la cúpula, recomendándose el uso de elementos acristalados.

      - La propuesta debe contener, no sólo el cerramiento, sino la solución de un espacio de entrada al centro, que ponga en relación el exterior con las canchas deportivas y el edificio propiamente dicho.

      - Se orientará la propuesta a dotar al edificio protegido de mayor protagonismo dentro del funcionamiento del centro, pudiendo destinarse a zona de exposiciones, área de reuniones, recepción del centro, etc.

   b) Se admitirán obras tendientes a mejorar la organización de la entrada al centro educativo, trasladándose el acceso al colegio al espacio vacío situado al oeste del edificio principal, entre las canchas y dicho edificio, sin que en ningún caso este traslado implique la construcción de forjados o estructuras portantes sobre dicho espacio.

   c) Se estudiará la sustitución del actual muro de cierre del colegio por una valla que permita una mayor presencia de la edificación en el entorno en que se inserta. En todo caso, ninguna nueva intervención de muro o vallado impedirá la visión del edificio desde el exterior del recinto, por lo que la altura del muro perimetral no podrá exceder los dos (2) metros. En el tramo de muro perimetral situado en la zona afectada por la protección se procederá a la sustitución del actual cerramiento por otro que permita la visión a partir de un (1) metro de altura.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) El resto de la parcela se regulará según lo establecido de forma genérica en el presente capítulo para las parcelas calificadas con uso Educativo.

e) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio protegido, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas, quedando excluida la posibilidad de excavar sótanos para aparcamientos en el área afectada por la protección.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora. En ningún caso, dichas instalaciones afectarán al revestimiento cerámico de la cúpula.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.2.12 Casa Ramírez-C/Juan de Juni, nº54 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-292)

1. Observaciones relativas a la protección:

a) La protección afecta a toda la parcela. No obstante, las edificaciones auxiliares o volúmenes añadidos a lo largo del tiempo, así como aquellos otros de nueva planta que pudieran ejecutarse, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) En relación al edificio protegido, se considera que tiene superada su edificabilidad con las ampliaciones realizadas a lo largo del tiempo, por lo tanto, no se permitirán nuevas ampliaciones en altura ni adosamiento de ningún nuevo volumen. Como parámetros de altura y ocupación se tomarán los establecidos en el proyecto original, admitiéndose un incremento de un veinte por ciento (20%) sobre la edificabilidad original, debiendo establecerse la legitimidad formal y funcional de aquellos añadidos que mejor se integran compositivamente al edificio original, hasta completar la edificabilidad permitida.

b) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 4.3 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SANITARIO

Artículo 4.3.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SN en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.3.7 al 4.3.11.

Artículo 4.3.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.3.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación:

   a) Centros de salud: 3 plantas.

   b) Consultorios Locales: 2 plantas. En el Consultorio Local de Costa Ayala esta altura se tomará desde la rasante de la calle Mar Mediterráneo, y su cubierta deberá tener tratamiento de fachada.

   c) Parcelas privadas calificadas como Sanitario: Se admiten obras de ampliación en los edificios existentes siempre que la diferencia de altura entre la edificación resultante y la más alta de las colindantes no sea superior a una planta, debiéndose redactar, en cualquier caso, un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se valore la relación con los edificios existentes en su entorno inmediato.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.3.6 **Parámetros de uso**

1. Usos vinculados:

   - Garaje-Aparcamiento. (No se exigirá este uso en edificios existentes construidos antes del año 2001).

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.
   - Administración Pública.
   - Garaje-Aparcamiento.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
   - Administración Pública.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.3.7 **Clínica Santa Catalina (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-094)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La parte de la edificación que debe ser preservada es, por un lado, el bloque de cuatro alturas en el que destacan las habitaciones moduladas con voladizo en “brise-soleil” y terrazas orientadas al sur; y por otro lado, todos aquellos elementos, tanto externos como internos, que forman parte del encuentro entre los dos volúmenes originales.

   b) Asimismo, deberán protegerse aquellos elementos de arquitectura neocanaria en la fachada a León y Castillo, excluyéndose la pérgola de acceso al sótano.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) En relación a la parte de la edificación que debe ser preservada, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

      - En la fachada del bloque de cuatro alturas que da hacia el sur, se propiciará el aumento de la proporción de huecos frente al cerramiento macizo y se eliminarán las barandillas de aluminio y cristal, recomendándose el uso de un material que no reste protagonismo a la visión del hueco (malla electrosoldada o similar).

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

b) En el resto de la parcela, no se permitirá la realización de ninguna nueva edificación en los espacios libres ni patios, respetándose, en todo caso, los planos consolidados de fachada. No obstante, se admitirán las obras de excavación necesarias para ubicar la maquinaria en el sótano de dicho espacio.

En el caso de ser necesaria la instalación de una escalera de evacuación para el edificio de diez (10) plantas, ésta se situará adosada a la fachada norte del mismo y en el lugar más alejado de la avenida, esto es, en el encuentro con el edificio de cinco (5) plantas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.3.8 **Clínica del Carmen (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-138)**

1. Observaciones relativas a la protección:

a) Deberán protegerse las tres primeras crujías de la edificación, por ser las que, además de tener su reflejo en las fachadas, dan claridad tipológica a la edificación y se encuentran en mejor estado de conservación.

b) Se protegerá, además, la vegetación que rodea al edificio, especialmente los grupos de palmeras que ya constituyen una parte importante de la composición de la fachada del edificio.

c) El cuerpo situado al fondo de la parcela no será objeto de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Deberán eliminarse o reformarse todos aquellos añadidos en la planta de cubierta que no obedecen al proyecto original.

b) Se respetará la fachada principal y las dos fachadas laterales en su totalidad. La fachada trasera podrá experimentar modificaciones que no incidan en su altura o en su alineación.

c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) La supresión de barreras arquitectónicas para acceder al edificio no restará calidad al espacio delantero de la edificación, procurando adoptar aquella solución que mejor se integre en el entorno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.3.9 **Clínica San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-192)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) Se prestará especial cuidado a la conservación del cuerpo porticado que asoma al Paseo de Las Canteras y la escalera de servicio situada en el extremo norte de la parcela, por tratarse del último vestigio de la edificación tradicional en el interior de la parcela, conservando el pavimento original y la barandilla de madera.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) En las zonas protegidas, se permitirán obras de conservación, restauración y consolidación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

   b) En el resto de la parcela, se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

   Asimismo, se permitirán obras de remodelación en el patio triangular existente en fachada hacia la calle Padre Cueto, con el objetivo de posibilitar otro acceso al centro hospitalario. Esta obra de ampliación no podrá superar una planta de altura y deberá ser adecuada con la preservación de los valores de la edificación.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) En relación al volumen porticado que da fachada al Paseo de Las Canteras, deberán abrirse los huecos de la esquina para evitar la imagen actual que resta calidad a la fachada.

   b) No se permite la excavación de sótanos.

4. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.3.10 **Casa de Planta Alta en San Nicolás, 21-23 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-209)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) Se establece como ámbito de protección la totalidad de la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal de edificio como la trasera, así como el patio (ubicación, volumen y actual configuración) como elemento singular del interior.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) También deberán preservarse aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Dado el interés por potenciar el contacto del edificio con los edificios anexos, se admitirá la apertura de huecos que permitan esta relación.

b) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.3.11 **Casa Navarro Soler - Residencia Bandama (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-294)**

1. Observaciones relativas a la protección:

a) Deberá ser protegida la edificación original, incluyendo las diferentes ampliaciones de la misma en altura.

b) Las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (edificio anexo) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los actuales del proyecto ejecutado.

b) En ningún caso se podrá cubrir el espacio-pasillo existente entre el edificio principal y el nuevo pabellón residencial, ni con el objeto de lograr la continuidad entre ambas edificaciones.

c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Parámetros compositivos:

   a) Excepto en las cubiertas inclinadas, se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.4 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS SOCIALES

Artículo 4.4.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SS en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.4.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.4.7 al 4.4.10.

Artículo 4.4.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.4.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación: será la establecida en la Norma Zonal donde se inscribe la parcela.

2. En áreas reguladas por la Norma Zonal A, la altura máxima será:

   a) En el caso de parcelas situadas en colindancia con otras: la altura de las edificaciones colindantes.

   b) En el caso de parcelas exentas, se tomará como referencia la altura de las edificaciones del entorno inmediato. Si hubiera diferentes alturas, se tomará como referencia la altura intermedia entre ellas.

3. Altura mínima de la edificación: no se establece en las parcelas exentas.

4. Edificios existentes antes de la aprobación de estas Normas: se admiten obras de ampliación, siempre que la diferencia de altura entre la edificación resultante y la más alta de la colindantes no sea superior a una planta, debiéndose redactar, en cualquier caso, un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se valore la relación con los edificios existentes en su entorno inmediato.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.4.6 **Parámetros de uso**

1. Usos vinculados:

   - Garaje-Aparcamiento. (No se exigirá este uso en edificios existentes construidos antes del año 2001).

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.
   - Cultural.
   - Administración Pública.
   - Garaje-Aparcamiento.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Deportivo y Cultural. En las parcelas situadas en la calle Serventía (Almatriche Bajo), y en la calle Antonio Martín Ramos Rapsoda (Tamaraceite) se permitirá además el uso Religioso.
   - Administración Pública.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.4.7 **Villa Milagrosa y Colegio (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-248)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) El edificio principal, de planta cuadrada, será respetado en su integridad, al igual que el patio inmediatamente posterior que sirve de nexo entre este edificio y el resto de dependencias.

   b) Los jardines de la parcela, así como las edificaciones auxiliares añadidas con posterioridad (edificio ocupado por las Hijas de La Caridad) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida y en el patio, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) En el edificio principal deberán rehabilitarse las carpinterías, los pavimentos, las molduras, etc. En cuanto al patio, se deberán preservar los pavimentos así como el espacio que originalmente servía de desahogo a la edificación original.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

b) Con respecto al colegio, deberán respetarse las alineaciones actuales, evitando perder espacio libre. Los parámetros de edificabilidad y altura son los actuales del proyecto ejecutado.

c) Bajo el edificio principal, el colegio y el patio a proteger no se permite la excavación de sótanos.

d) En la zona ocupada por los jardines, se permitirá materializar una edificabilidad de 0,05 m^2/m^2, con una altura máxima de dos plantas (siete con cincuenta (7,50) metros de altura para el forjado superior), alineadas al extremo oeste de la parcela y una profundidad máxima de diez (10) metros.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.4.8 Escuela de Educación Especial en Las Rehoyas (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-250)

1. Observaciones relativas a la protección:

a) La protección afecta tanto al edificio principal como al resto de la parcela no edificada. Se protegerán las cuatro fachadas, los elementos que sobresalen de las mismas, la vegetación que rodea la casa y en su interior, la configuración tipológica, que será protegida según su importancia y estado de conservación.

b) Se considera de importancia principal la ubicación del patio interior cubierto y su relación con las estancias ubicadas en planta baja o planta noble.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración y consolidación de la edificación protegida, y aquellas necesarias para la ubicación de un ascensor, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Se eliminará de la cubierta la edificación abierta (pilares y forjado) que sobresale de la altura de coronación en la parte posterior y que actualmente es utilizada como cubierta de alguna maquinaria.

b) Se permitirán las reformas necesarias para la ubicación de un ascensor. El mismo no invadirá el patio ni el claustro que lo rodea debiendo situarse en una de las alas laterales, preferentemente vinculado a la escalera principal.

c) Excepcionalmente y aprovechando el desnivel existente, en el extremo de la parcela en contacto con el aparcamiento, se admitirá la ejecución de elementos edificatorios de nueva planta y de carácter auxiliar.

Se establece para estas edificaciones una superficie edificable total de 500 m^2 y una altura máxima de dos plantas (siete con cincuenta (7,50) metros), debiendo ubicarse sobre el

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

lindero con el aparcamiento situado al oeste, con una profundidad máxima de diez (10) metros a partir de dicho lindero.

d) No se permitirán sótanos destinados a aparcamientos.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

c) Se respetarán en su totalidad las especies vegetales de gran porte que se localizan dentro de la parcela.

Artículo 4.4.9 **Centro de Día para Ancianos en Fincas Unidas**

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m^2 situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.

2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

Artículo 4.4.10 **Centro de Servicios Comunitarios en Fincas Unidas**

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m^2 situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.

2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.5 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO DEPORTIVO

Artículo 4.5.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla DP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.5.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.5.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Artículo 4.5.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Deportivos cerrados:

   a) Posición de la edificación: será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza la parcela. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

   b) Ocupación: no se establece.

   c) Edificabilidad: 2 m^2/m^2.

   d) Altura máxima: 15 metros.

2. Deportivos abiertos:

   a) Ocupación: 10% (los cuerpos edificados).

   b) Edificabilidad: 0,2 m^2/m^2.

3. En parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos de cada una de las parcelas serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas.

Artículo 4.5.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Cultural.
- Administración Pública.
- Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. En el Deportivo cerrado de Casablanca I se permitirá también el Local Comercial Tipo II.
- Oficinas.
- Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
- Garaje-Aparcamiento.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios (excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre) no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela. Se exceptúa también el Deportivo cerrado de Casablanca I, cuya edificabilidad complementaria será la correspondiente a la planta baja.

3. Usos alternativos:
   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales y Cultural.
   - Administración Pública.
4. Usos autorizables:
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.6 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO CULTURAL

Artículo 4.6.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla CU en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.6.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.6.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.6.7 al 4.6.19.

Artículo 4.6.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.6.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación: será la establecida en la Norma Zonal donde se inscribe la parcela.

2. En áreas reguladas por la Norma Zonal A, la altura máxima será:

   a) En el caso de parcelas situadas en colindancia con otras: la misma que la de las edificaciones colindantes.

   b) En el caso de parcelas exentas, se tomará como referencia la altura de las edificaciones del entorno inmediato. Si hubiera diferentes alturas, se tomará como referencia la altura intermedia entre ellas.

3. Altura mínima de la edificación: no se establece en las parcelas exentas.

4. En la parcela cultural del Parque del Canódromo se deberá mantener la volumetría actual y los elementos básicos de la fachada.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.6.6 **Parámetros de uso**

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario y Servicios Sociales.
   - Administración Pública.
   - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   - Oficinas.
   - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
   - Garaje-Aparcamiento.

   La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios (excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre) no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales y Deportivo.
   - Administración Pública.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.6.7 **Parcela Cultural en la carretera de Almatriche**

1. Ocupación: 100%.

2. Las cubiertas de la edificación serán transitables, con tratamiento de plaza, y estarán situadas, en el tramo hacia la carretera de Almatriche, a cota de esta vía, y en el resto (tramo sur de la parcela) se resolverán escalonadamente, coincidiendo con alguno/s de los descansillos de la escalera pública con la cual colinda.

3. Los accesos al edificio se realizarán a través del Espacio Libre y de las escaleras colindantes.

Artículo 4.6.8 **Centro de Arte La Regenta (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-170)**

1. Tipos de intervención permitidas: conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Se permitirá como obras de remodelación, la ampliación del edificio con los siguientes parámetros:

   a) La altura máxima será de 38 metros distribuidos en 7 plantas.

   b) La superficie edificable máxima en el total de la parcela será de 3.850 m^2.

   c) La fachada de la ampliación del edificio deberá retranquearse con respecto a la existente.

   d) Los paramentos medianeros y traseros que con motivo del aumento de plantas resultasen vistos deberán tratarse con la misma calidad que la fachada, dando una imagen homogénea del edificio.

Artículo 4.6.9 **Casa Fuentes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-056)**

1. Las obras permitidas en la parcela son las de reconstrucción, conservación, consolidación y restauración, excepto en la parte posterior de la parcela, en la pieza escalonada del jardín, donde también se admitirán obras de rehabilitación y remodelación al objeto de la reconversión del bancal ajardinado en auditorio cubierto, y asimismo, las obras necesarias para permitir la accesibilidad desde el Paseo de Chil.

2. El volumen del núcleo vertical de comunicaciones para el acceso desde el Paseo de Chil se situará en el extremo sur de este fondo de parcela en sustitución del volumen existente destinado actualmente a garaje. La cubierta del auditorio tendrá tratamiento de jardín.

Artículo 4.6.10 **Casa del Turismo (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-188)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta tanto al edificio principal como al quiosco Fataga.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de las edificaciones protegidas y de los jardines y espacios que las rodean, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y por la empresa suministradora.

   b) Se conservarán las especies vegetales que rodean al edificio, especialmente palmeras y laureles de indias.

   c) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.6.11 **Club Victoria (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-189)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta al edificio original. Los volúmenes de nueva planta y los añadidos en la cubierta del edificio no se encuentran sujetos a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los actuales del proyecto ejecutado (original más ampliación ejecutada en 2002). No se permiten nuevas ampliaciones en altura que superen la cota actual.

   b) Deberá instalarse un sistema mecánico que permita superar el desnivel existente entre el Paseo de Las Canteras y el primer nivel de la edificación. Se modificará la rasante de la rampa que conecta con la calle Ferreras para permitir resolver el acceso al primero de los locales comerciales evitando los tres escalones existentes en la actualidad.

4. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.12 **Cine Guanarteme (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-205)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta tanto al edificio como a la parcela.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Deberá resolverse la edificación que sobresale en la azotea.

   b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.13 Conjunto de viviendas en San Nicolás (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-210)

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta tanto a las fachadas de las edificaciones como a la primera crujía de las mismas.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de las edificaciones catalogadas, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.

   b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.14 Casa de Planta Alta en San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-235)

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) Se protege la fachada principal hacia el Paseo de San José, como elemento definidor de la trama urbana y como imagen histórica, así como la primera crujía vinculada a ella.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Como remodelación, se admite la ampliación del edificio en una planta alineada a fachada, pudiendo superar inclusive dicha altura máxima hasta alcanzar los cuatro (4) metros por encima de la línea de cornisa de la edificación. La nueva fachada deberá contribuir a potenciar los valores de la fachada existente, siendo lo más neutra posible, para no restar protagonismo a la fachada original.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.15 **Casa de Los Tres Picos (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-246)**

1. Observaciones relativas a la protección:

a) Principalmente, los elementos singulares a proteger son la primera crujía y el cuerpo central de la segunda crujía, correspondiente a la parte que se conserva de la edificación original.

b) Las edificaciones auxiliares añadidas en la última rehabilitación (escaleras y edificio de dos plantas que incorpora los servicios, edificio lateral de una planta, sótano y patios laterales) no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

a) En la primera crujía y el cuerpo central de la segunda crujía, se permiten obras de conservación, restauración y consolidación.

b) En el resto de la parcela, se admiten, además, tareas de rehabilitación que no afecten a la actual organización espacial del inmueble y obras de remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Como remodelación, se admite la cubrición de los dos patios, procurando que la solución adoptada se adecue al resto de la edificación. Dicha cubrición en ningún caso superará la altura de cornisa de los pabellones de la primera crujía.

b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.6.16 **Biblioteca y Asociación de Vecinos en la calle Isla de Alegranza (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-268)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta al edificio de dos plantas en forma de "U" y al patio que genera, así como al edificio de la asociación de vecinos y al ambulatorio.

   b) La ampliación de nueva planta añadida con posterioridad, así como otras edificaciones auxiliares, no se encuentran sujetas a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) No se admite aumento de edificabilidad.

   b) Se deberá formalizar una fachada hacia la calle Isla de Lobos, que discurre por la parte trasera del edificio.

   c) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

   a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas sobre las cubiertas de la ampliación realizada y sin afectar a la Edificación original. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

   b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.17 **Casa Rural en la calle Practicante Antonio Henríquez, 33 (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-357)**

1. Observaciones relativas a la protección:

   a) La protección afecta al edificio de una planta en forma de "L" y al patio asociado.

   b) El edificio de la asociación de vecinos y ambulatorio, situado dentro de la parcela, no se encuentra sujeto a ningún tipo de protección.

2. Obras y actividades admisibles:

   a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida y patio asociado, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Se permite la excavación de sótanos que no afecte a la estructura principal del edificio, para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas fuera del edificio y patio protegidos. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Artículo 4.6.18 **Almacenes Elder & Fyffes (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-149)**

1. Observaciones relativas a la protección:

a) La protección afecta al módulo de dos plantas de oficinas que da sentido a la fachada este. Se respetará la ubicación del cuerpo de oficinas del segundo nivel, debiéndose conservar cuanto menos las trazas de dicho volumen, así como el lugar ocupado por el forjado y las cubiertas a dos aguas de la fachada naciente.

2. Obras y actividades admisibles:

a) Las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación de la edificación protegida.

b) En el resto de la parcela, además, se permitirán las obras de remodelación, con las condiciones particulares establecidas en los siguientes apartados de este artículo.

3. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Para la zona protegida, los parámetros de edificabilidad, altura, ocupación y volumen son los existentes en la actualidad.

b) Para el resto de la edificación se establece una altura máxima de quince (15) metros y una edificabilidad de 2 m^2/m^2.

La nueva edificación respetará la fachada en su totalidad, adaptándose a los huecos existentes. En caso de apertura o cierre de alguno de estos huecos, deberá justificarse su idoneidad.

El resultado final tratará de resaltar las cualidades arquitectónicas del edificio protegido.

c) Se permite la excavación de sótanos que no afecten a la zona protegida, para aparcamientos o para la ejecución de aljibes, almacenes o cuartos de máquinas.

4. Parámetros compositivos:

a) Se permiten las instalaciones destinadas a la obtención de energías renovables (paneles fotovoltaicos) situadas fuera del edificio protegido. Estas instalaciones serán para uso exclusivo del edificio, en las condiciones exigidas por las normativas aplicables y la empresa suministradora.

b) Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicación cuya localización y/o morfología distorsione los valores de los elementos protegidos siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

5. Parámetros de uso:

   a) Usos vinculados: ninguno.

   b) Usos complementarios:

      - Sobre rasante: Espacio Libre, Deportivo, Servicios Sociales, Sanitario, Administración Pública, Oficinas, Comercial en la subcategoría de Local Comercial del Tipo I y Recreativo-Ocio.

        La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios sobre rasante, salvo Espacio Libre y Deportivo, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total.

      - Bajo rasante: Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

   d) Usos autorizables: ninguno.

Artículo 4.6.19 **Centro Cívico en Fincas Unidas**

1. El nuevo centro se instalará en la edificación existente actualmente en la parcela de aproximadamente 5.000 m^2 situada entre los números 31 y 33 del Paseo de Chil y el 30 del Paseo de San Antonio, en la que se pretende instaurar un enclave dotacional que la ponga en valor.

2. Se pretende la rehabilitación de la misma para que pueda albergar de forma adecuada los nuevos usos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.7 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO RELIGIOSO

Artículo 4.7.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla RG en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.7.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.7.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.7.7 al 4.7.11.

Artículo 4.7.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.7.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación: en parcelas situadas en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, será la establecida en dicha Norma. Se exceptúan las áreas de normas zonales B y Bt, Ca y Ct, cuya altura se regula por lo establecido en el apartado siguiente.

2. En el resto de áreas, los parámetros volumétricos serán los siguientes:

   a) Ocupación:

      - Parcelas con superficie igual o mayor a 1000 m^2: 60%

      - Parcelas con superficie menor a 1000 m^2: La ocupación será el resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación establecidas en la norma zonal.

   b) Altura máxima: 9 metros (15 metros para elementos puntuales).

   c) Edificabilidad: 1,5 m^2/m^2.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.7.6 **Parámetros de uso**

1. Usos vinculados: Ninguno.
2. Usos complementarios:
   - Espacio Libre
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
   - Administración Pública.
   - Garaje-Aparcamiento.
3. Usos alternativos:
   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, y Cultural.
   - Administración Pública.
4. Usos autorizables:
   - Servicios Comunitarios en la categoría de Educativo.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.7.7 **Parcela en Almatriche**

a) Ocupación: 100% de la parcela.

b) La altura de la edificación será aquella que permita que la cubierta esté situada a la cota de la carretera de Almatriche en el tramo de esta parcela. Esta cubierta será transitable y de uso público y resuelta a modo de plaza. Sobre este plano horizontal sólo se permitirá un elemento construido vertical a modo de campanario con una superficie máxima en planta de 10 m^2 y una altura máxima de 9 m, situado próximo a la edificación colindante en el extremo noroeste de la parcela. El acceso al edificio religioso será a través de la fachada situada en la calle Lentisco, permitiéndose también su acceso a través de la fachada situada hacia el Espacio Libre. Esta fachada deberá ser resuelta tal que pueda servir de soporte a actividades lúdico-deportivas a realizar en el Espacio Libre.

c) La cubierta podrá volar hacia la calle Lentisco hasta llegar a la alineación del edificio colindante, para crear un espacio cubierto de entrada al edificio religioso.

Artículo 4.7.8 **Parcela en la Vega de San José**

Como caso de excepción en la parcela RG de La Vega de San José, los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso serán los siguientes:

1. Parámetros tipológicos:

   a) Se tomará como referencia la rasante de la calle Córdoba.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) La edificación sobre rasante deberá retranquearse del lindero norte y este de la parcela 5 metros y 15 metros del lindero oeste (calle Córdoba).

c) El espacio resultante colindante con la calle Córdoba deberá tener tratamiento de plaza pública con al menos dos árboles de porte.

d) El volumen edificado que debido a la pendiente de la parcela resulta bajo rasante con respecto a la Calle Córdoba (sótano 1) y planta baja hacia el Espacio Libre (este) deberá retranquearse de los linderos norte (zona de paso) y este de la parcela un mínimo de 5 metros.

e) Los paramentos del volumen anterior que, con motivo del retranqueo y de la pendiente del terreno, resultasen vistos deberán tener tratamiento de fachada y el espacio resultante del retranqueo deberá alternar zona ajardinada con zona peatonal manteniendo en todo momento la rasante del paso colindante.

f) Las plantas sótanos 2 y 3 podrán ocupar el 100% de la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

a) La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de retranqueo, ocupación y altura.

b) La ocupación de la edificación sobre rasante será del 50 %.

c) A efecto de medición de alturas se tomará como rasante la Calle Córdoba.

d) La altura máxima será de 2 plantas y 9 metros de altura.

e) Se podrá alcanzar con elementos puntuales los 15 de altura.

3. Parámetros de uso:

a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento, (situado en sótano 2 y 3 con respecto a la c/ Córdoba).

b) Uso complementario: Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipos I y II, (situado en el sótano 1 con respecto a la calle Córdoba).

c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.

Artículo 4.7.9 **Parcela en el Paseo Tomás Morales nº 73**

Como caso de excepción, en la parcela RG situada en el paseo Tomás Morales nº 73 del barrio de Lugo en el sector de Arenales, los parámetros de uso serán los siguientes:

1. Parámetros de uso:

a) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.

b) Uso complementario: Oficinas (en las dos plantas superiores).

c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.7.10 **Parcela colindante a la Ermita de San Roque**

1. Parámetros volumétricos:

   a) Podrá edificarse un máximo de cincuenta (50) metros cuadrados para servicios anexos a la Ermita, siempre que la edificación resultante tenga en cuenta el grado de intervención permitido en la ficha ARQ-225 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

   b) No se podrán localizar aparcamientos bajo rasante y no más de cinco plazas de aparcamiento en superficie.

Artículo 4.7.11 **Iglesia y Convento de San José (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-182)**

1. Obras y actividades admisibles:

   a) En el edificio de la iglesia se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

   b) En el edificio del antiguo convento se permitirán además obras de remodelación con las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

2. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   Las obras de remodelación permitidas en el edificio del antiguo convento se sitúan en el ala norte del claustro, con la dimensión y volumen equivalente a los determinados por el cuerpo edificado previsto en el proyecto original para esta zona, así como la ampliación de una planta en altura sobre las actuales del edificio del convento, también contemplada en el proyecto original, pero con un retranqueo en la primera crujía desde la calle Padre Cueto para no alterar la fachada.

3. Parámetros de uso:

   Los establecidos genéricamente en estas Normas para las parcelas calificadas con uso religioso (artículo 4.7.6).

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.8 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 4.8.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AD en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.8.7 al 4.8.10.

Artículo 4.8.4 Parámetros tipológicos

1. La posición de la edificación en la parcela (en obras de nueva edificación) será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza dicha parcela.

2. No obstante, en áreas de Norma Zonal con fachada sobre alineación oficial, se permitirá el retranqueo de la edificación en las parcelas situadas exentas, o en cabeceras de manzana, o en esquina, siempre y cuando dicho retranqueo no genere o pueda generar medianeras en la edificación colindante.

Artículo 4.8.5 Parámetros volumétricos

1. Altura máxima de la edificación: será la establecida en la Norma Zonal del área donde se localiza la parcela.

Artículo 4.8.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Espacio Libre.

   - Cultural.

   - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.

   - Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios (excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante y Espacio Libre) no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo, y Cultural.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.

   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Artículo 4.8.7 **Parcela situada frente al Castillo de Mata**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Para la medición de alturas y de superficies edificables la rasante de referencia será la del Paseo de Chil en el tramo que limita con la parcela.

   b) La edificación se resolverá escalonada, formando plataformas-terrazas que se irán retranqueando en cada planta con respecto al Paseo de Chil y a la subida de Mata:

      - Con respecto al Paseo de Chil, el plano de fachada en planta baja se retranqueará al menos 5 metros de la alineación oficial, y en las siguientes plantas se separará un mínimo de 10 metros del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior.

      - Con respecto a la vía Subida de Mata, la edificación se retranqueará al menos 3 metros de la alineación oficial en los tramos de planta situados al nivel de esta vía, y en las siguientes plantas se separará un mínimo de 3 metros del plano de fachada de la planta inmediatamente inferior.

      - Con respecto al Paseo de San Antonio y a la calle peatonal que une éste con el Paseo de Chil, la edificación se posicionará en la alineación oficial.

   c) La edificabilidad sobre rasante será de 7.500 m^2.

      Bajo rasante no se limita.

   d) La altura máxima de la edificación será de 5 plantas, situándose la última a nivel de Paseo de San Antonio. Esta planta se resolverá como plaza-mirador y tendrá una superficie edificable máxima de 300 m^2.

2. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Administración Pública.

   b) Usos vinculados: en la planta situada a nivel del Paseo de San Antonio, Espacio Libre.

   c) Usos complementarios:

      - En plantas bajo rasante del Paseo de Chil, Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- En planta baja y primera con respecto a la vía Paseo de Chil, Garaje-Aparcamiento con un máximo de 3.500 m^2. Este uso no se podrá localizar en las primeras crujías hacia dicha vía.

d) Usos alternativos: Cultural.

e) Usos autorizables: Ninguno.

Artículo 4.8.8 **Parcelas situadas en la calle Real de San Roque**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

a) Los proyectos resultantes tendrán en cuenta el cambio de trazado de la calle Real de San Roque y se adaptarán al mismo.

b) Se permite una conexión aérea entre las parcelas señaladas como AD situadas a ambos lados de la calle Real de San Roque, a no menos de 4,5 metros de altura de la vía. Será de estructura ligera y permitirá únicamente el tránsito peatonal entre ambos lados, de la forma más directa posible. También se permite una segunda conexión aérea entre la parcela situada al sur y los Espacios Libres propuestos frente a la antigua Carretera del Centro.

c) Parcelas situadas al norte de la calle Real de San Roque:

- Podrán realizarse obras de remodelación tras la primera crujía de la fachada protegida del antiguo cine San Roque, catalogado según la ficha ARQ-224 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, no pudiendo superarse los mil (1.000) metros cuadrados construidos entre las dos parcelas.

- En estas parcelas no podrá instalarse el uso Garaje-Aparcamiento, quedando cubierta la superficie destinada a este uso bajo rasante del Espacio Libre colindante.

d) Parcela situada al sur de la calle Real de San Roque:

- Deberá destinarse 1.500 m^2 de superficie a un Espacio Libre situado a cota de la acera de la calle Real de San Roque, de tal forma que se entienda este espacio y la plaza situada enfrente como un conjunto sólo separado por la vía.

- El edificio destinado a Administración Pública deberá ir situado en el lado de la parcela que da a la antigua Carretera del Centro, no superando las tres plantas de altura a dicha calle y las cinco hacia la calle Real de San Roque.

- La superficie destinada a aparcamiento estará bajo rasante.

Artículo 4.8.9 **Parcela en Tafira, calles Sataute y Camino Viejo de la Calzada**

1. Parámetros tipológicos:

a) Posición de la edificación: El retranqueo de la edificación con respecto a la alineación oficial será como mínimo de 4 metros.

2. Parámetros volumétricos:

a) Ocupación: 25%

b) Edificabilidad: 0,40 m^2/m^2

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) Altura máxima: 2 plantas.

- 7,50 metros de altura métrica referida a la altura de cornisa en edificaciones con cubierta plana.
- 10,50 metros de altura métrica referida a la cumbrera en edificaciones con cubierta inclinada.

Artículo 4.8.10 **Parcelas en Tamaraceite**

1. Situación: Dos parcelas localizadas, una, con fachada hacia la Carretera de Tamaraceite, y la otra, hacia el vial de cota inferior que enlaza la rotonda de Lomo Los Frailes con la Urbanización de Tamaraceite-Sur. Ambas parcelas colindan en sus linderos traseros.

2. Parámetros tipológicos:

   a) Posición de la edificación: Las parcelas se edificarán con el plano de fachada en la alineación oficial. En la parcela con fachada al vial inferior se admitirán soluciones de patio a fachada, siempre y cuando la edificación se posicione en los extremos para evitar medianeras de los edificios colindantes.

   b) La edificación en la parcela con fachada hacia la Carretera de Tamaraceite se retranqueará como mínimo 3 metros en su lindero trasero para producir fachada en su encuentro con la otra parcela de Administración Pública situada a cota inferior.

3. Parámetros volumétricos:

   a) Altura máxima de la edificación:

   - Parcela hacia Carretera de Tamaraceite: 3 plantas (9,6 metros referido a la altura de cornisa)
   - Parcela hacia vial inferior: 4 plantas (14 metros referido a la altura de cornisa)

4. Parámetros de uso: Todos los establecidos genéricamente para las parcelas de uso Administración Pública, y se añade como uso alternativo, Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.9 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 4.9.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.9.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.9.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.9.6 al 4.9.17.

Artículo 4.9.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos de cada una de las parcelas serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas.

Artículo 4.9.5 Parámetros de uso

1. Salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.9.6 a 4.9.17, deberán mantenerse, en las parcelas actualmente edificadas, los usos pormenorizados y las actividades existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General.

Artículo 4.9.6 Categoría Seguridad y Protección

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:

   - Inmueble de la Comandancia de Marina en Las Canteras.
   - Comandancia de Marina en Plaza de la Feria.
   - Mando Aéreo de Canarias en Paseo de Chil, nº 212.
   - Residencia de suboficiales en Paseo de Chil, nº 211.
   - Acuartelamiento Aéreo de Las Palmas en Paseo de Chil, nº 299.
   - Anexo a la Residencia de Oficiales en Paseo de la Cornisa / García Morato, s/n.
   - Comisaría de Policía en Luis Doreste Silva / Alcalde Ramírez Bethencourt.
   - Comisaría de Policía en la Vega de San José

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Para los edificios catalogados, las normas de aplicación se definirán en la Modificación del Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica. Hasta la aprobación de dicho documento, el nivel de intervención permitido será el asociado al grado de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección Arquitectónica vigente, según se determina en el artículo 5.1.8 (Norma Transitoria sobre obras generales admitidas en edificios catalogados) de las Normas Estructurales del Plan General.

3. En los edificios no catalogados sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.29 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición.

Artículo 4.9.7 **Parcela IV-5 del Plan Parcial de la Vega de San José, en calle Alicante 22**

1. Parámetros tipológicos:

   a) No se establecen limitaciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Ocupación en planta: libre.

   b) Edificabilidad sobre rasante: 2 m^2/m^2.

   c) Altura máxima sobre rasante: dos plantas.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Seguridad y Protección. La parcela se destinará a la ampliación de las dependencias oficiales que la Guardia Civil tiene en los números 7 y 9 de esa misma calle, y con usos similares a los que actualmente tienen dichas edificaciones.

   b) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento en sótano.

   c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.

   d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

Artículo 4.9.8 **Parcela en calle Córdoba / Eufemiano Jurado en la Vega de San José para Parque de Bomberos**

1. Parámetros tipológicos:

   a) No se establecen limitaciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Ocupación en planta: libre.

   b) Edificabilidad sobre rasante: 3 m^2/m^2.

   c) Altura máxima sobre rasante: tres plantas.

3. Parámetros de uso:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Seguridad y Protección. (Parque de bomberos).

b) Usos vinculados: ninguno.

c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.

d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

Artículo 4.9.9 **Comisaría de Policía en Siete Palmas (c/Lomo San Lázaro)**

1. Superficie de la parcela:

   a) 5.000 m^2. Esta parcela es el resultado de la agregación de una parcela de 3.864 m^2, situada en c/Lomo San Lázaro y su colindante de 1.136 m^2 situada en el API-12.

2. Parámetros tipológicos:

   a) La edificación se separará al menos 5 m de la alineación oficial en las calles Lomo de San Lázaro y la calle (sin nombre) perpendicular a ésta a cota superior.

   b) En la calle Hoya del Enamorado la edificación podrá situarse sobre la alineación oficial.

   c) La separación al lindero lateral será de 5 m mínimo.

3. Parámetros volumétricos:

   a) La ocupación será la derivada de los parámetros tipológicos.

   b) Se permitirá una altura máxima de 6 plantas (24 m a cornisa) en la parte superior de la parcela con una longitud máxima de fachada de 40 m hacia la calle Lomo de San Lázaro. En el resto de la parcela la edificación tendrá un máximo de una planta (5 m a cornisa).

   c) Edificabilidad: 2,6 m^2/m^2.

4. Parámetros compositivos:

   a) La zona de retranqueo obligatoria hacia las calles deberá estar ajardinada al menos en un 50%.

   b) El cerramiento de la parcela, si lo hubiera, se resolverá con elementos diáfanos, y proyectado conjuntamente con la edificación.

5. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos en la categoría de Seguridad y Protección (Comisaría de Policía).

   b) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento (una plaza por cada 100 m^2 edificados).

   c) Usos complementarios: Ninguno.

   d) Usos alternativos: Deportivo y Espacio Libre.

   e) Usos autorizables: Ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.9.10 **Categoría Servicios de Correos y Telecomunicaciones**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación al Edificio de Correos en Miller.

2. Sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.29 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, y siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos y volumétricos que había antes de la demolición.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos en la categoría de Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

   b) Usos vinculados: Ninguno.

   c) Usos complementarios:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
   - Administración Pública.
   - Oficinas.
   - Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.
   - Garaje-Aparcamiento.

   d) Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
   - Administración Pública.
   - Oficinas.

   e) Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
   - Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, y Justicia.

Artículo 4.9.11 **Categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:

   a) Servicio Municipal de Limpieza en Lomo Blanco Industrial (Las Torres).

   b) Almacenes municipales en El Secadero, “La Favorita”.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Se aplicarán las condiciones establecidas en la Norma Zonal I para estas urbanizaciones industriales (capítulo 5.13 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Mantenimiento y Limpieza de los Espacios Públicos.

   b) Usos complementarios y autorizables: ninguno.

   c) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.

   d) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Administración Pública.

Artículo 4.9.12 **Categoría Abastecimiento Alimentario**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a la parcela del Matadero en Jinámar.

2. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las presentes Normas.

3. Parámetros tipológicos:

   a) La edificación se retranqueará 6 metros de la alineación oficial.

4. Parámetros volumétricos:

   a) Superficie edificable: 7.500 m^2.

   b) Altura máxima: 9 metros.

5. Parámetros compositivos:

   a) El vallado de cerramiento de la parcela, además de lo especificado en las Normas de Edificación, deberá ser diseñado para que no sea perceptible desde la Autovía GC-1.

6. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Abastecimiento Alimentario.

   b) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento (una plaza de aparcamiento por cada 200 m^2 de superficie edificada).

   c) Usos complementarios y autorizables: Ninguno.

   d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

Artículo 4.9.13 **Categoría Servicios Funerarios**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:

   - Cementerio de Las Palmas (en Vegueta)

   - Cementerio Inglés (en San José)

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Cementerio del Puerto de la Luz (en La Minilla)

2. Las Normas de aplicación a estas parcelas se definirán en la Modificación del Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica. Hasta la aprobación de dicho documento, el nivel de intervención permitido será el asociado al grado de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección Arquitectónica vigente, según se determina en el artículo 5.1.8 (Norma Transitoria sobre obras generales admitidas en edificios catalogados) de las Normas Estructurales del Plan General.

   Todo ello, sin perjuicio a lo dispuesto en la Ley 4/1994, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, o aquella que la sustituya, en relación a intervenciones en los bienes de interés cultural (Cementerio de Las Palmas y Cementerio Inglés).

Artículo 4.9.14 **Categoría Infraestructuras**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:

   - Punto Limpio en El Sebadal.
   - Depósito de agua en El Sebadal.
   - Depósito de agua en Miller.
   - Depósito de agua en La Paterna.
   - Depósito de agua en El Batán I.
   - Depósito de agua en El Batán II.
   - Depósito de agua en Pedro Hidalgo.
   - Depósito de agua en Salto del Negro.
   - Depósito de agua en Cuesta Ramón.
   - Depósito de agua en Santa Margarita.
   - Estación transformadora en Capellanía.
   - Estación Meteorológica en El Zurbarán.
   - Central telefónica en Ciudad Jardín (León y Castillo).
   - Central telefónica en Calle Zaragoza.
   - Central telefónica en calle Juan Manuel Durán/Diderot.
   - Central telefónica en calle Granadera Canaria.

2. Sólo serán admisibles las obras contempladas en el artículo 1.1.36 (Obras en los edificios) de estas Normas, y las de sustitución, entendiendo por tales las de nueva planta, previa demolición, siempre que se mantengan los mismos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso que había antes de la demolición. Se exceptúan en las centrales telefónicas los parámetros de uso, que serán los establecidos en el siguiente apartado.

3. Parámetros de uso de las centrales telefónicas:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Infraestructuras.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Usos vinculados: ninguno.

c) Usos complementarios:

- Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
- Administración Pública.
- Oficinas.
- Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.
- Garaje-Aparcamiento.

d) Usos alternativos:

- Espacio Libre.
- Servicios Comunitarios en las categorías de Sanitario, Servicios Sociales, Deportivo y Cultural.
- Administración Pública.
- Oficinas.

e) Usos autorizables:

- Servicios Comunitarios en las categorías de Educativo y Religioso.
- Servicios Públicos en las categorías de Seguridad y Protección, y Justicia.

4. Parámetros de uso en el resto de las parcelas:

a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Infraestructuras.

b) Usos vinculados, complementarios y autorizables: ninguno.

c) Usos alternativos: Espacio Libre.

Artículo 4.9.15 **Categoría Transporte Público**

1. Las condiciones establecidas en este artículo son de aplicación a las parcelas relacionadas a continuación:

- Cocheras de Guaguas Municipales en El Sebadal.
- Manzana en La Paterna (anexa a la Circunvalación).

2. Parámetros tipológicos y volumétricos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Para las cocheras de El Sebadal se aplicarán las condiciones establecidas en la Norma Zonal I para esta urbanización industrial (capítulo 5.14 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).

b) La manzana en La Paterna se edificará con una altura máxima de siete (7) plantas sobre la rasante de la calle de la UA-20 -de las cuales la baja será diáfana-, pudiendo sobresalir por encima de esta altura únicamente elementos no habitables vinculados a la función estética y formal característica de una edificación singular. La edificación dedicada a cocheras, garajes y/o aparcamientos no sobresaldrá de la rasante antes citada, y se escalonará de forma que no presente más de una planta de altura hacia la circunvalación; las cubiertas resultantes de ese escalonamiento tendrán un tratamiento y un uso de Espacio Libre, generándose sobre ellas una servidumbre permanente de uso público, excepto en la proyección de los cuerpos edificados sobre la rasante antedicha.

   La edificabilidad sobre las plataformas definidas por los escalonamientos será de 20.000 m^2, destinándose a Oficinas y Comercial. Este último no superará el 20% de dicha edificabilidad.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos categoría Transporte Público.

   b) Usos complementarios y autorizables:

      - Cocheras de El Sebadal: Ninguno.

      - Manzana en La Paterna: Oficinas, Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial y Recreativo-Ocio Tipo I.

   c) Usos vinculados: Garaje-Aparcamiento.

   d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

Artículo 4.9.16 **Parque Municipal de Educación Vial en la calle Córdoba (Vega de San José)**

1. Parámetros tipológicos:

   a) No se establecen limitaciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad: 0,1 m^2/m^2.

   b) Ocupación: 10%.

   c) Altura máxima: una planta o la altura equivalente a 5 m.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Servicios Públicos (Parque Municipal de Educación Vial).

   b) Uso vinculado: ninguno.

   c) Usos complementarios y autorizables: ninguno.

   d) Usos alternativos: Espacio Libre y Deportivo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

1. Parámetros tipológicos:

   a) Se permitirá la segregación de la parcela con las siguientes condiciones:

      - Las parcelas resultantes tendrán una superficie superior a 8.000 m^2, con fachadas a las dos calles que definen la parcela. El lindero frontal a cada una de estas calles medirá, como mínimo, 80 metros de longitud.

      - Las parcelas resultantes mantendrán el uso de Servicio Público o cualquiera de sus alternativos establecidos en este artículo.

   b) Posición de la edificación en la parcela: No se establecen limitaciones, excepto que la edificación debe retranquearse 3 metros en los linderos laterales para evitar medianeras.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad: 0,50 m^2/m^2.

   b) Ocupación: 50%.

   c) Plataformas de nivelación: El terreno deberá escalonarse en plataformas para adecuarse gradualmente a la diferencia de cotas entre las dos calles que delimitan la parcela. Estas plataformas tendrán una altura máxima de 3 metros sobre la plataforma anterior, y una profundidad mínima de 3 metros.

   d) Altura máxima de la edificación: En la plataforma inferior (situada a la cota de la rasante de la Avenida Santa Rita de Casia) 3 plantas (10,5 metros altura de cornisa) con respecto a dicha rasante. En las siguientes plataformas, se permitirá una altura máxima de 2 plantas (7 metros altura de cornisa) con respecto a la rasante de la plataforma donde se sitúa, y sin superar la cota de la rasante de la calle que delimita la parcela hacia el norte. Solo se admitirá sobre la rasante de esta calle, 1 planta (4 metros máximo de altura de cornisa), muy puntualmente, limitada a la edificabilidad necesaria para resolver los elementos de accesibilidad a las plataformas inferiores.

3. Parámetros de uso:

   a) Usos vinculados: Ninguno.

   b) Usos complementarios: Ninguno.

   c) Usos alternativos:

      - Espacio Libre.

      - Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

      - Administración Pública.

   d) Usos autorizables: Ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.10 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO HOTEL

Artículo 4.10.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla HT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

Artículo 4.10.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

Artículo 4.10.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para todas las obras y actividades admisibles, los parámetros establecidos en esta Norma.

Artículo 4.10.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Los parámetros tipológicos y volumétricos de cada una de las parcelas hoteleras serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. Se permitirá, en el caso de las obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada sin superar el 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.).

2. En el Hotel Fataga, se permitirán obras de ampliación, igualando en el tramo situado en calle Néstor de la Torre, la altura de coronación y número de plantas (7), con el edificio-hotel de origen. Los estándares de calidad exigidos serán equivalentes a los determinados para establecimientos de cuatro estrellas.

Artículo 4.10.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera

   - Oficinas. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 10% de la edificabilidad de la parcela.

   - Recreativo-Ocio en todas las subcategorías Tipo I. La edificabilidad máxima asignada a este uso no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela.

   - Garaje-Aparcamiento.

3. Usos alternativos: Espacio Libre.

4. Usos autorizables: Ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.11 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO COMERCIAL

Artículo 4.11.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla CO en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

Artículo 4.11.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

3. Todo proyecto de implantación del uso comercial deberá venir acompañado de un estudio de tráfico y de la incidencia en las infraestructuras viarias existentes. El promotor estará obligado a ejecutar las mejoras que sobre las mismas fueran necesarias a efectos de garantizar su adecuado funcionamiento. Asimismo, los accesos a los centros comerciales que se realicen desde carreteras de interés regional estarán supeditados a la conformidad del Cabildo de Gran Canaria de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 112/2002, o aquella norma que lo sustituya.

Artículo 4.11.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.11.6 al 4.11.27.

Artículo 4.11.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.11.6 al 4.11.28, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.

2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.

Artículo 4.11.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados:

   - Garaje-Aparcamiento.

   - La parcela comercial de Casablanca I y el centro comercial Altavista, tienen establecido una servidumbre de uso como Espacio Libre en sus plantas de cubierta.

2. Usos complementarios:

   - Servicios Comunitarios en las categorías de Deportivo y Cultural.

   - Oficinas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Recreativo-Ocio en todas las subcategorías.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios en todas sus categorías.
   - Administración Pública.
   - Oficinas.

   Se exceptúan el Mercado del Puerto, el Mercado de Altavista, el Mercado Central, el Mercado de Las Palmas, y los grandes almacenes de la zona comercial de Mesa y López, donde no se permitirán usos alternativos.

4. Usos autorizables: Ninguno.

Artículo 4.11.6 **Regulación de los Equipamientos Comerciales en La Ballena y Hoya de La Plata**

1. Los equipamientos comerciales “Hoya de La Plata” y “La Ballena” se regirán por lo establecido en los respectivos convenios vinculados al Plan General de 1989, a excepción de la parcela situada frente a la plaza Don Antonio Cruz Mayor y al este de la Estación de Servicio, que lo hará por el artículo siguiente (4.11.7) de las presentes Normas.

Artículo 4.11.7 **Parcela en la plaza Don Antonio Cruz Mayor (La Ballena)**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) La edificación deberá retranquearse al menos dos (2) metros de la parcela en la que se ubica la Estación de Servicio.

2. Edificabilidad: 0,25 m^2/m^2.

3. Altura máxima: 2 plantas (7,15 metros).

4. Parámetros de usos:

   a) La regulación de usos será la establecida en el artículo 4.11.5, y se añade como alternativo el Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas.

Artículo 4.11.8 **Barranquillo de Don Zoilo. Parcela 45-A**

1. Parámetros tipológicos:

   a) El retranqueo mínimo será de 4,00 m. respecto de la calle Sor Simona.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes que configuran la edificación.

   b) La edificabilidad comercial no podrá superar los 14.000 m^2.

   c) En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán las galerías peatonales, terrazas, espacios exteriores ni escaleras mecánicas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

d) No se podrán edificar más de 7 plantas.

e) Se establece una altura máxima en el punto medio de la fachada a la calle Párroco Villar Reina de 28 m desde la cota 0 del edificio, y una altura máxima libre de piso a techo de 4,50 m en Comerciales y Almacenes y 3,10 m en Oficinas.

f) Se podrá construir bajo las zonas de retranqueos, cuando así lo justifiquen las necesidades constructivas en cuanto a la ejecución de muros de contención.

g) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de las bóvedas y cúpulas que cierren los peatonales de la zona Comercial, así como la maquinaria de instalaciones con el debido tratamiento estético.

3. Parámetros de uso:

a) El uso Comercial, en todas sus subcategorías, se localizará en las plantas 0 y -1 respecto de la calle Sor Simona, y en la planta al nivel de la calle Párroco Villar Reina.

b) Tendrá como uso vinculado el de Garaje-Aparcamiento (26.950 m^2).

c) Son usos complementarios el de Oficinas (6.000 m^2), y el de Almacenes (3.000 m^2), que se localizará, este último, en el nivel 0 respecto de la calle Párroco Villar Reina.

d) Se podrá aumentar la superficie destinada a Oficinas disminuyendo en la misma medida la destinada a uso Comercial.

e) La regulación de los usos alternativos y autorizables es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.9 **Barranquillo de Don Zoilo. Calles Párroco Villar Reina - Maestro Rodó**

1. Parámetros tipológicos:

a) El retranqueo será igual o superior a 4,00 m.

2. Parámetros volumétricos:

a) La edificabilidad bruta será igual o inferior a 3,2 m^3/m^2 (metros cúbicos por metro cuadrado).

b) La ocupación no superará el 60 %.

c) Se establece una altura máxima de 2 plantas, no incluyendo en el cómputo el semisótano para aparcamientos.

3. Parámetros de uso:

a) La regulación de los usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.10 **El Batán. Parcela P27**

1. Parámetros tipológicos:

a) Se permite el retranqueo con respecto a la calle Marie Curie.

2. Parámetros volumétricos:

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) La superficie máxima edificable será de 1.350 m², de los que 1.200 m² estarán bajo la rasante de la calle Yanusari Kwataba y los 150 m² restantes estarán sobre la rasante de la misma calle, con una altura de una planta.

b) La cubierta de la superficie construida por debajo de la rasante de la calle Yanusari Kwataba tendrá carácter de plaza de uso público accesible desde dicha calle.

3. Parámetros de uso:

a) Uso vinculado: Espacio Libre en la cubierta, en los términos establecidos en el párrafo 2 b) de este artículo.

b) La regulación del resto de usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.11 **Ladera Alta. Parcela CA-1**

1. Parámetros volumétricos:

a) Se fija una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el semisótano para garaje.

b) La ocupación no excederá el 80 % de la parcela.

c) La edificabilidad se fija en 1,2 m²/m².

2. Parámetros de uso:

a) La regulación de los usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.12 **Santa Margarita**

1. Parámetros tipológicos:

a) Se fija un retranqueo mínimo de 4 m con respecto a la alineación oficial a viario y de 2 m con respecto a linderos medianeros.

2. Parámetros volumétricos:

a) La ocupación se fija en el 40 %.

b) La edificabilidad será 0,60 m²/m².

c) Se establece una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el garaje en semisótano.

3. Parámetros de uso:

a) La regulación de los usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

b) El uso vinculado de Garaje-Aparcamiento se situará en semisótano.

Artículo 4.11.13 **Jinámar. Parcela 980-2**

1. Parámetros volumétricos:

a) La superficie máxima ocupada y edificable será de 225 m².

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

b) La edificación tendrá una altura de 1 planta.

2. Parámetros de uso:

a) La regulación de usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.14 **La Cazuela (UA-39)**

1. Parámetros volumétricos:

a) Se fija una altura máxima de 2 plantas, no incluyéndose en el cómputo el semisótano para garaje.

b) La ocupación no excederá el 80 % de la parcela.

c) La edificabilidad se fija en 1,2 m^2/m^2.

2. Parámetros de uso:

a) La regulación de los usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.15 **Parque Comercial y Recreativo de Jinámar**

1. Parámetros tipológicos:

a) El viario grafiado dentro de la parcela comercial es indicativo y de titularidad privada.

b) Retranqueos: No son preceptivos respecto al viario perimetral de la parcela, que se situará al exterior de la línea de edificación de la Autopista y sus ramales.

Respecto a la base de los terraplenes o cortes del terreno la edificación se retranqueará como mínimo cinco metros que tendrán carácter de jardín, no permitiéndose su utilización para almacenamiento o despojo.

c) La zona de la parcela comercial ubicada entre las viviendas del Mirador del Valle y el viario interno de la misma será Espacio Libre.

d) El acceso viario a la zona comercial desde la GC-1 deberá solucionarse mediante un vial de servicio conjuntamente con el enlace de Jinámar.

2. Parámetros volumétricos:

a) La superficie máxima edificable será de 90.000 m^2 netos patrimonializables, computados con arreglo a las condiciones generales del uso Terciario de categoría Comercial.

b) La ocupación, dentro del área delimitada por las vías o retranqueos, será libre.

c) La altura máxima de la edificación será de quince (15) metros. Se permitirán alturas superiores a ésta, y que no superen los veinte (20) metros de altura, en elementos que no supongan, en su conjunto un treinta (30) por ciento de ocupación de la planta de cubiertas. Dichas tolerancias serán exclusivamente para favorecer el carácter emblemático del conjunto y en ningún caso supondrán un aumento del aprovechamiento del mismo.

3. Parámetros compositivos:

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Los terraplenes sobre la autopista y sus ramales se ejecutarán como jardín, con arreglo a un proyecto específico que garantice la excelencia de diseño exigible de acuerdo a su prominente posición en la imagen general de la Ciudad. El jardín será aterrazado para permitir el tránsito de sus servicios de mantenimiento. Las edificaciones y elementos lúdicos del Parque se compondrán libremente con arreglo a una condición general de excelencia de diseño y calidad de acabados.

4. Parámetros de uso:

a) La regulación de los usos es la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.16 **La Puntilla. Calle Caleta**

1. Parámetros tipológicos:

a) La edificación deberá situarse en el extremo este de la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

a) Ocupación: 50 m^2 sobre rasante y 100% bajo rasante.

b) Superficie edificable: 50 m^2 sobre rasante. Además se podrá ocupar con elementos ligeros, efímeros y de calidad, que contribuyan a realzar la imagen de la edificación, hasta un máximo de 25 m^2.

c) Altura máxima: una planta (5 metros como altura de coronación).

3. Parámetros de uso:

a) Uso cualificado: Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.

b) Usos vinculados, complementarios y autorizables y alternativos: ninguno.

4. Parámetros compositivos:

a) Se utilizarán básicamente, materiales que se integren con la obra urbanizadora. Éstos serán perdurables, de calidad y bajo mantenimiento.

Artículo 4.11.17 **Centro Comercial "Las Arenas"**

1. Parámetros tipológicos:

a) La edificación sobre rasante deberá quedar inscrita dentro de los límites señalados en el plano adjunto como "Área de movimiento de la edificación". Por fuera de dichos límites sólo se admiten construcciones ligeras y sin cerrar destinadas a la evacuación.

2. Parámetros volumétricos:

a) Se mantiene la edificabilidad total de 54.000 m^2 establecida en el Convenio vinculado al Plan General de 1989.

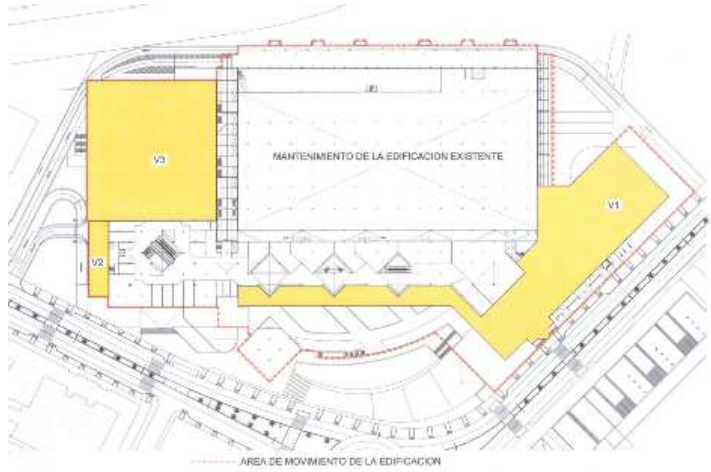
b) La ocupación sobre rasante se fija en 40.000 m^2 siempre y cuando no se supere el "Área de movimiento de la edificación". La ocupación bajo rasante será libre.

c) Se mantendrá la altura de las edificaciones existentes excepto en las zonas señaladas en el plano adjunto, para las cuales se establece como alturas máximas las siguientes:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- V1: 10,50 m. - V2: 13,50 m. - V3: 18,00 m.



Se tomará como rasante a los efectos de la medición de alturas, la cota de referencia definida en el proyecto de construcción que obtuvo la licencia municipal de obras, situado a 1,225 m. por debajo de la cara superior del forjado de la planta baja del edificio.

En la zona V3 se permitirá, en un máximo del 25% de su superficie, la construcción de un volumen con cubierta inclinada con su cumbrera por encima de la altura máxima permitida hasta un máximo de 21,75 m sobre la cota de referencia, retranqueada en un mínimo de 15 m de las fachadas principales del Centro Comercial.

3. Parámetros compositivos:

   a) Deberán tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que resulten visibles desde la vía pública, los espacios libres de parcela o planta terraza.

   b) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.

   c) Las cubiertas de las edificaciones situadas por encima de 6,00 m medidos desde la cota de referencia serán planas e intransitables. Sobre ellas sólo se admiten, además de las construcciones ya existentes, los antepechos de protección con la dimensión máxima establecida en las Ordenanzas Municipales de Ordenación, la elevación del lucernario y la cristalera existentes sobre la zona VI para adecuarlos a la nueva altura máxima fijada para esta zona y, excepcionalmente, los elementos destinados a la ventilación mecánica o natural siempre que no existan otras alternativas, no superen la altura de los antepechos de protección y queden adecuadamente integrados en el tratamiento general de las cubiertas.

4. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías.

   b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios: Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, Espacio Libre, y Dotacional y Equipamiento, en todas sus clases y categorías, excepto Terciario y Transporte y Comunicaciones.

   d) No se admiten usos alternativos ni autorizables.

Artículo 4.11.18 **Tamaraceite. Calles Paseo de Los Mártires, Elías Marrero**

1. Parámetros tipológicos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.

2. Parámetros volumétricos:

a) La altura máxima de la edificación con frente al Paseo de Los Mártires será de tres (3) plantas y diez con setenta y cinco (10,75) metros medidos a la altura de la cornisa.

b) La altura máxima de la edificación con frente a la calle Elías Marrero será de cuatro (4) plantas y catorce (14) metros medidos a la altura de la cornisa.

c) La altura de la edificación con frente a las calles Paseo de Los Frailes, Avda. César Manrique y Elías Marrero será la existente en la actualidad.

d) El escalonamiento en la edificación producido por la diferencia de altura entre el Paseo de Los Mártires y la calle Elías Marrero se resolverá manteniendo el mismo fondo que tiene el primer bloque de viviendas situado en el margen este de la parcela hacia el Paseo de Los Mártires.

e) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

3. Parámetros compositivos:

a) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.

b) Las cubiertas serán planas e intransitables. Sobre ellas solo se admiten, además de las construcciones ya existentes, los antepechos de protección con la dimensión máxima establecida en las Ordenanzas Municipales de Ordenación y, excepcionalmente, los elementos destinados a la ventilación mecánica o natural siempre que no encuentren otra alternativa, no superen la altura de los antepechos de protección y queden adecuadamente integrados en el tratamiento general de las cubiertas.

c) La fachada hacia la calle Elías Marrero será acabada con materiales de calidad y resuelta compositivamente con huecos en una relación de hueco-macizo mínimo de 1/3 y repartidos uniformemente a lo largo de la fachada, con el objeto de evitar en esta calle paramentos ciegos y traseros del edificio comercial. Asimismo, el alzado de las viviendas hacia esta calle debe ser tratada como fachada principal.

d) La organización funcional de los usos Comercial y Recreativo-Ocio permitirá una conexión peatonal cómoda y directa entre el Paseo de Los Mártires y las calles Elías Marrero y Avda. César Manrique.

4. Parámetros de uso:

a) Uso cualificado:

- Sobre rasante del Paseo de Los Mártires: Vivienda en su categoría de Colectiva.

- Bajo rasante del Paseo de Los Mártires: Comercial y Recreativo-Ocio, ambos en todas las subcategorías.

b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- Sobre rasante del Paseo de Los Mártires, en planta baja a esta calle: Oficinas en todas las subcategorías, Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I y Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Bajo rasante del Paseo de Los Mártires: Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas y Servicios Comunitarios en todas sus categorías.

d) Usos alternativos y autorizables: no se admiten.

Artículo 4.11.19 **Las Torres. Calle Leopoldo Alonso - Avenida Juan Carlos I**

1. Parámetros tipológicos:

   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada a una distancia mínima de 3 metros de la alineación oficial y con una separación mínima de 6 metros a linderos.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad: 22.032 m^2.

   b) Ocupación: 80%.

   c) Altura máxima: 7 plantas.

   d) Se exigirá un ajardinamiento mínimo del 20%.

   e) Se establece que la volumetría sea definida mediante Estudio de Detalle.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Terciario en todas sus categorías.

   b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 4.11.20 **Urbanización Díaz Casanova. Parcela A**

1. Parámetros tipológicos:

   a) Separación a viales: 0 metros.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad: 1,76 m^2/m^2.

   b) Ocupación: 60%.

   c) Altura máxima: 3 plantas (hasta 14 metros), salvo elementos singulares que podrán tener hasta 20 metros de altura.

   La rasante de esta parcela se medirá desde el punto medio del tramo de vial que delimita la parcela por el sur.

   Bajo rasante se admitirán 2 plantas de aparcamiento.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial, Recreativo-Ocio e Industrial.

   b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 4.11.21 **Mercado Municipal de Altavista**

1. Parámetros tipológicos:

   a) Las separaciones a linderos serán las existentes, a excepción del lindero noreste, al que se establece una separación mínima de cinco (5) metros.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Se permitirán obras de ampliación en el interior del edificio actual para utilizar la totalidad de superficie de la segunda planta, así como la ampliación del volumen exterior de la edificación en su fachada noreste, no pudiendo esta ampliación superar en ningún caso la altura de la edificación existente y debiendo destinarse a la ubicación de las rampas mecánicas de conexión entre las dos plantas del Mercado.

   b) El resto de la edificación mantendrá los parámetros volumétricos existentes.

3. Parámetros compositivos:

   a) El proyecto arquitectónico de la ampliación exterior de la edificación deberá resolver adecuadamente su unificación con la edificación existente y garantizar su integración en el entorno, debiendo solucionarse el cerramiento con materiales diáfanos y calidad constructiva.

4. La zona de retranqueo establecida en el lindero noreste de la parcela deberá resolverse en una plataforma horizontal ajardinada situada a la cota del espacio libre de la parcela colindante.

5. Parámetros de uso:

   a) La regulación de los usos será la establecida en el artículo 4.11.5.

Artículo 4.11.22 **Almatriche. Parcelas 2 y 8**

1. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad:

      - Parcela 2: 3,00 m^2/m^2.
      - Parcela 8: 2,71 m^2/m^2.

   b) Ocupación: 100% de la parcela.

   c) Altura máxima:

      - Parcela 2: 3 plantas.
      - Parcela 8:
         - Carretera de Almatriche: 2 plantas.
         - Calle de menor cota: 2 plantas en fachada más una tercera planta retranqueada 6 metros como mínimo.

2. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial y Recreativo-Ocio.

   b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios y alternativos: los establecidos en el artículo 4.11.5.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 21-L, 22-L

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

1. Parámetros tipológicos:

   a) La posición del edificio será la existente.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Para la medición de alturas se tomará como referencia la calle Ingeniero Ramonell.

   b) Se permitirá la reordenación del edificio, autorizándose el aumento de superficie construida y del volumen total edificado sólo en los siguientes casos:

   c) El cierre de las galerías existentes en las cubiertas aterrazadas, siempre y cuando se mantenga la superficie acristalada en más de un 60 %, y se garantice la accesibilidad a cada una de estas terrazas de este edificio, desde el edificio Comercial previsto en la parcela colindante.

      - Obras para la mejora de la accesibilidad (ascensores, escaleras, montacargas y rampas). Para ello se permitirá un nuevo cuerpo edificado situado en el extremo oeste de la parcela que mejore la accesibilidad y funcionamiento del edificio. Asimismo, este elemento deberá acoplarse con el núcleo de comunicaciones previsto en la parcela Comercial colindante, mediante un proyecto conjunto de accesibilidad, que posibilite a través de él el tránsito peatonal y público entre las calles Obispo Cervera y Sor Simona.

      - Se permitirá también la reorganización del espacio edificado mediante el cambio de uso de la superficie destinada en la actualidad a Aparcamiento en las plantas baja y primera, limitándose este cambio de uso en la franja adosada a la fachada orientada hacia el parque, y siempre y cuando la zona de aparcamientos resultante cumpla con la provisión de plazas mínimas exigidas para la actividad del edificio. Como consecuencia de este cambio de uso se permitirá la apertura de huecos en fachada de planta baja hacia el Espacio Libre colindante.

   d) En cualquier caso, la ordenación del edificio deberá contemplar un sistema completo de accesibilidad en el entorno. Los distintos niveles de terrazas en los que se distribuyen las cubiertas del edificio deben ser de acceso público y tener continuidad física con el núcleo de comunicaciones previsto en la parcela Comercial colindante, permitiendo, a través de ellas, la conexión peatonal y pública entre las calles que bordean el parque, y con el Espacio Libre colindante.

   e) La edificabilidad permitida para la totalidad de la reordenación autorizada será de 2.200 m^2 adicionales.

3. Parámetros compositivos:

   a) La reordenación del edificio deberá realizarse con concepto de unidad y, en consecuencia, cualquier actuación en el mismo implicará la renovación integral de toda la fachada bajo las determinaciones de un proyecto unitario para todo el edificio.

   b) La pieza que albergará el núcleo de comunicaciones, por su especial incidencia en el Espacio Libre colindante, deberá ser tratada a nivel compositivo como un elemento de alto valor expresivo en el entorno.

   c) Los materiales a utilizar en fachada deben garantizar la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Parámetros de uso:

   a) Uso vinculado: en plantas baja y primera, Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento.

   b) Usos complementarios: Los establecidos en el artículo 4.11.5.

   c) Usos alternativos o autorizables: Ninguno.

Artículo 4.11.24 **Canódromo. Parcela 5**

1. Parámetros tipológicos:

   a) El edificio se posicionará, al norte, colindante con el Centro Comercial adyacente, al oeste, colindante con el Centro Educativo, y en el resto de los límites, su posición será libre dentro de la parcela.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Para la medición de alturas se tomará como referencia la rasante de la c/ Ingeniero Ramonell.

   b) Ocupación: 100% de la parcela.

   c) Edificabilidad: 850 m^2.

   d) Altura máxima: 2 plantas, quedando la cubierta del edificio a la misma cota que la primera cubierta aterrazada del edificio Comercial colindante (aproximadamente a 8 m desde la calle Ingeniero Ramonell).

   e) El edificio, por su posición estratégica, debe resolver el paso peatonal entre las calles del entorno y el parque del Canódromo. Por tanto, las plantas estarán adaptadas a los niveles del centro comercial adyacente y deberá disponer de un núcleo de comunicaciones que resuelva el acceso público y la conexión peatonal entre las calles Obispo Cervera y Sor Simona.

3. Parámetros compositivos:

   a) Los materiales a utilizar en fachada deben garantizar la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

4. Parámetros de uso:

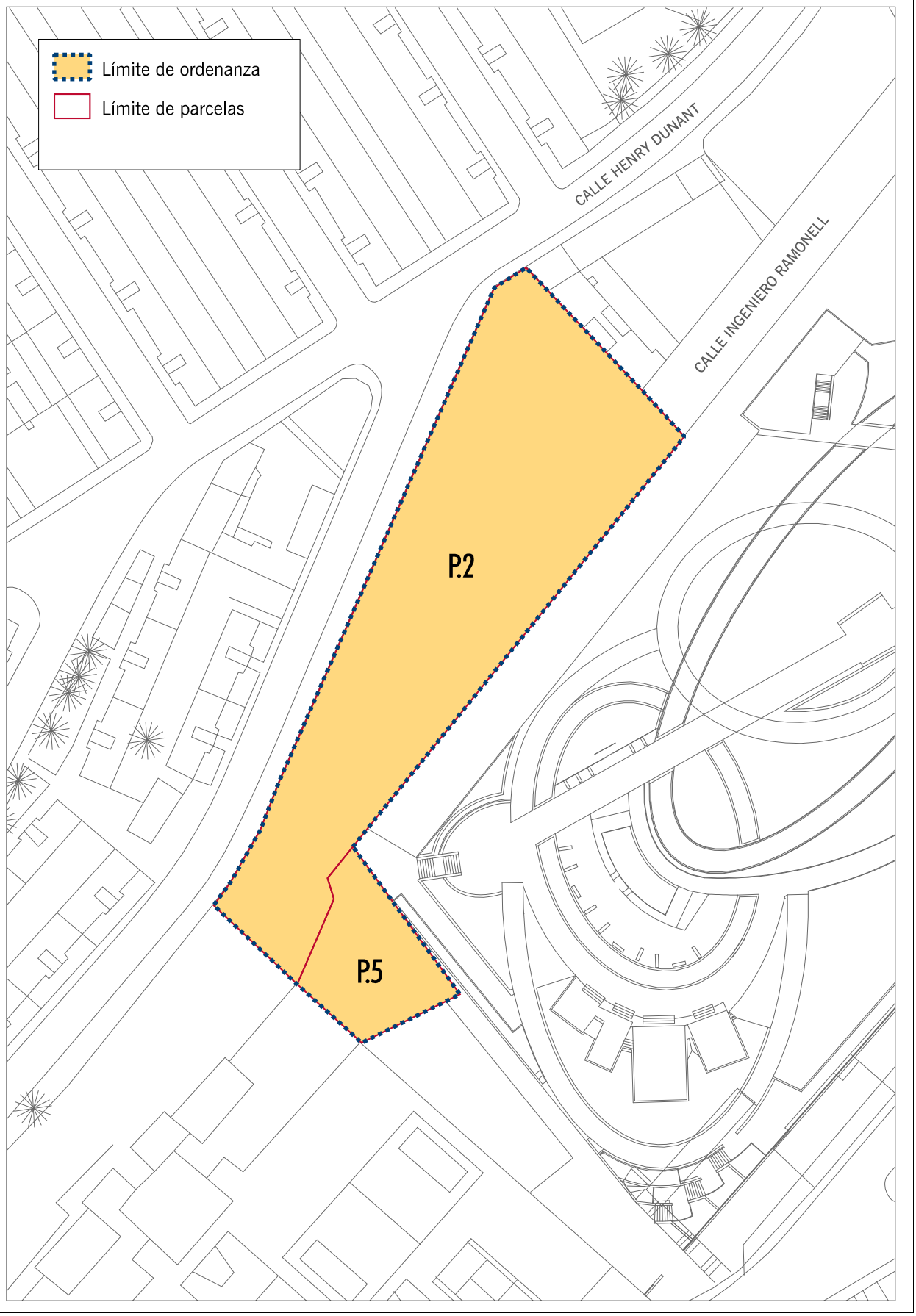
   a) La regulación de usos será la establecida en el artículo 4.11.5, excepto que en esta parcela no se exigirá usos vinculados.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA PARA PARCELAS CON USO COMERCIAL — Canódromo

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Plano RS: 16-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Parcela 4:

1. Parámetros volumétricos:
   a) Superficie edificable: 3.635 m².
   b) Ocupación: 1.280 m².
   c) Altura máxima: 3 plantas.
2. Parámetros de uso:
   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.
   b) Usos alternativos: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento y Almacén en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial tipos I y II.

Parcela 5:

1. Parámetros volumétricos:
   a) Superficie edificable:

      Parcela 5-A: 1.760 m².

      Parcela 5-B: 5.155 m².

   b) Ocupación:

      Parcela 5-A: 880 m².

      Parcela 5-B: 1.760 m².

   c) Altura máxima:

      Parcela 5-A: 2 plantas.

      Parcela 5-B: 3 plantas.
2. Parámetros de uso:
   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

Parcela 7:

1. Parámetros tipológicos:
   a) Separación a lindero frontal: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
   a) Superficie edificable: 2.329 m².
   b) Ocupación: 820 m².
   c) Altura máxima: 3 plantas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

Parcela 8:

1. Parámetros tipológicos:

   a) Separación a lindero frontal: 0 metros.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Superficie edificable: 4.691 m^2.

   b) Ocupación: 1.564 m^2.

   c) Altura máxima: 3 plantas.

3. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías, Recreativo-Ocio y Oficinas.

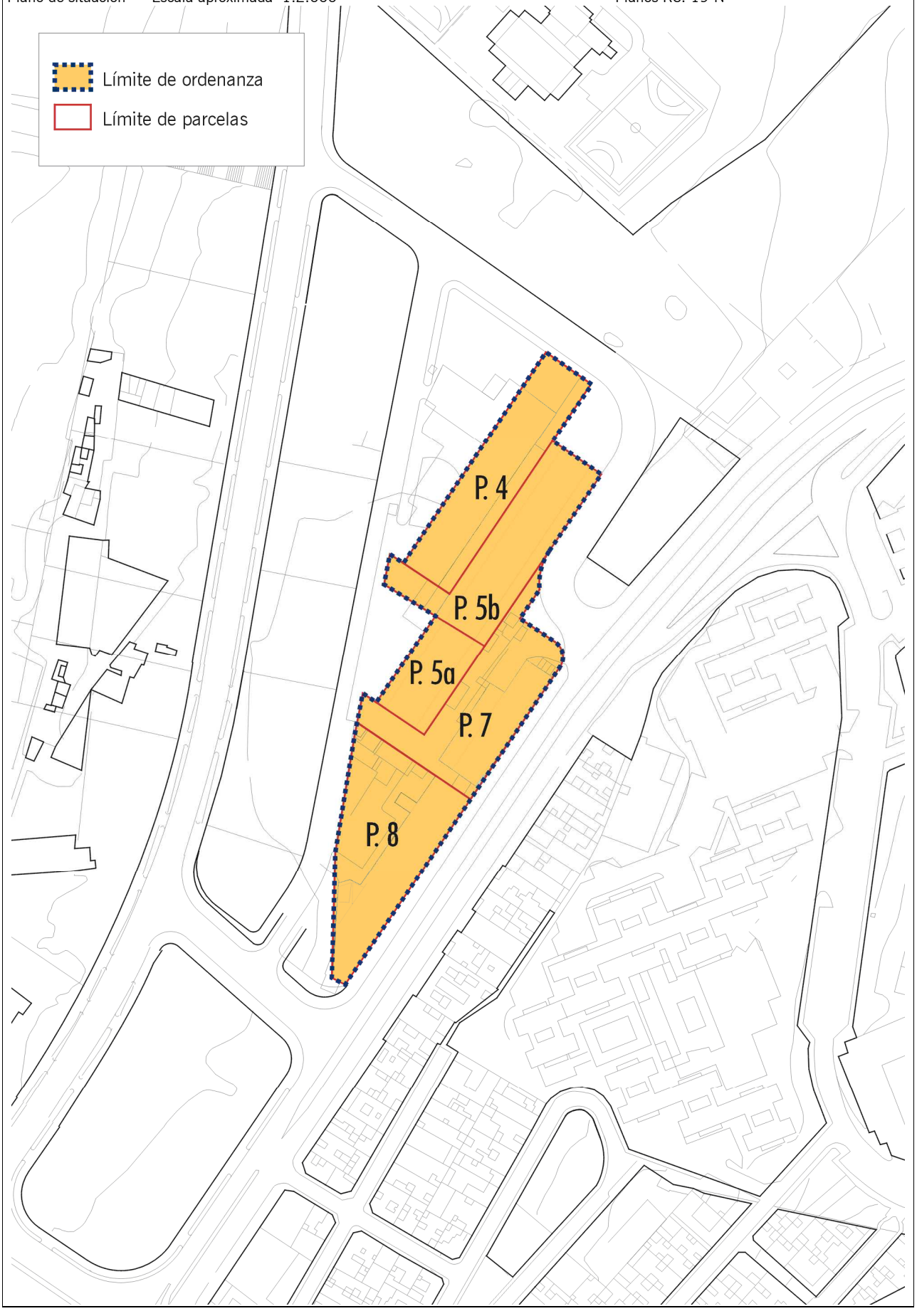
En caso de variar la posición de las edificaciones existentes en las parcelas deberá redactarse y tramitarse un Estudio de Detalle conjunto, en el que se tendrá en cuenta, entre otros condicionantes, la relación con el resto edificaciones y Espacios Libres existentes, así como la incidencia de la propuesta en el tráfico de la zona.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 19-N



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.11.26 **Las Torres. Parcela 13.1 (Calle Doctor Alfonso Chiscano Díaz - Avda. Juan Carlos I)**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Ocupación: 70% (bajo rasante se permitirá ocupar el 90%).

   b) Edificabilidad: 3.000 m^2.

   Sobre esta edificabilidad se admitirá un aumento de 498 m^2, para permitir en los locales C, D, E, y F, situados en la planta baja de la calle Doctor Alfonso Chiscano en su extremo poniente, la implantación de los usos complementarios que computen el 100% de la superficie construida de local. Este aumento de edificabilidad no implicará un aumento de la ocupación ni del número de plantas del edificio existente.

   c) Altura máxima: 5 plantas. La edificación no sobrepasará la altura máxima de 3,5 metros sobre el punto más alto de la Avenida Juan Carlos I en contacto con la parcela.

2. Parámetros de uso:

   a) Uso cualificado: Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.

   b) Usos vinculados:

   - Bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   - En el resto de la edificación, se dispondrá de otros usos (Almacén y Garaje Aparcamiento) necesarios para el adecuado desarrollo de la actividad Comercial.

   c) Usos complementarios:

   - En planta baja (c/. Doctor Alfonso Chiscano): uso Recreativo-Ocio, en todas sus subcategorías; Industria, en su categoría de Pequeña Industria; Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I; Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento; Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   - A partir de la planta cuarta (inclusive) (c/ Doctor Alfonso Chiscano): Oficinas.

   d) Usos alternativos: Residencia Comunitaria, Espacio Libre, Servicios Comunitarios y Servicios Públicos.

   e) Uso autorizable: Ninguno.

Artículo 4.11.27 **Centro Comercial "Las Ramblas"**

1. Parámetros tipológicos y volumétricos:

   a) Serán los correspondientes a la edificación existente que obtuvo licencia de construcción con anterioridad a la aprobación de esta Modificación de Normas, excepto que se permitirá el aumento de 3.000 m^2 de edificabilidad (sobre la edificabilidad de 11.332 m^2 establecida en el Plan Parcial de Las Torres para esta parcela), que se podrá materializar en las zonas y condiciones siguientes:

   - Zona plaza: se permitirá la ocupación de una parte de la plaza interior con un volumen señalado como "PL1" en los esquemas de planta y sección adjuntos. Este volumen tendrá un ancho máximo de 16 metros medido desde el pretil del pasillo existente en planta primera, una altura libre correspondiente a las 2 plantas existentes sobre la

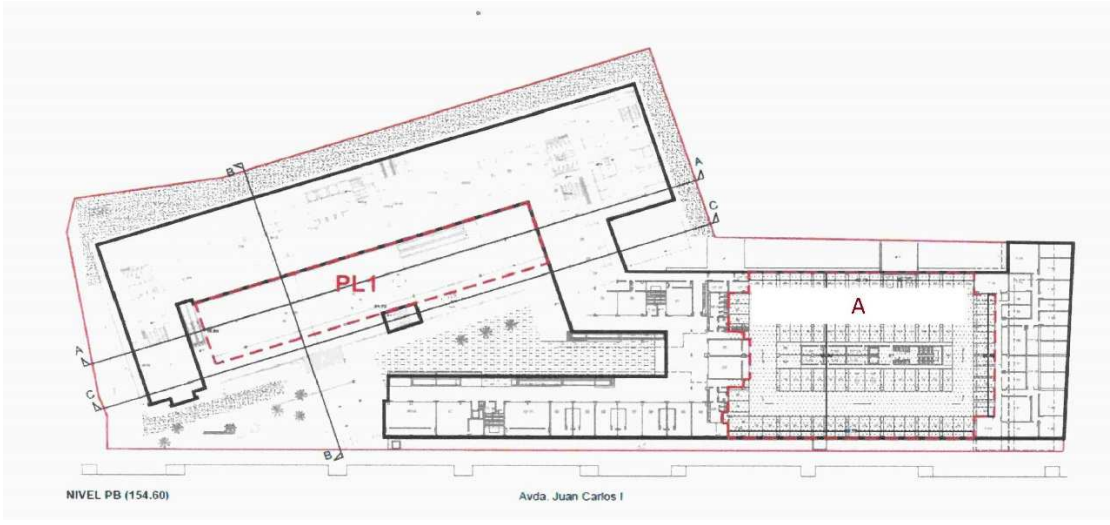
Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

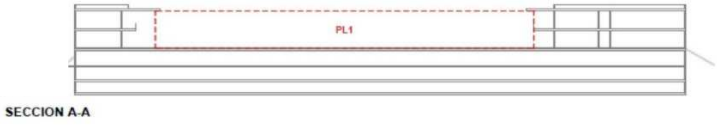
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

rasante de la plaza, y se formalizará con un cerramiento acristalado tanto hacia la plaza como en cubierta para conseguir una percepción de mayor continuidad visual con este espacio libre interior de la parcela.

- Zona torre: Se permitirá, en la zona señalada como "A" en el esquema de planta adjunto (situada en la misma cota que la plaza central que estructura el centro comercial), el cambio de uso de Garaje-Aparcamiento por alguno de los usos regulados para esta parcela en el apartado 2 siguiente.

- Edificabilidad extra necesaria para cambio de uso de locales comerciales existentes a locales de uso recreativo-ocio.





2. Parámetros de uso:

   a) Usos cualificados: Comercial y Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías, y Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas. Los usos Comercial y Recreativo-Ocio no se permitirán en el volumen de 7 plantas de altura excepto en la planta baja del mismo.

   b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios: Servicios Comunitarios en las categorías de Deportivo y Cultural.

   d) Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

Artículo 4.11.28 Centro Comercial "Siete Palmas"

1. Parámetros tipológicos:

   a) La edificación sobre rasante quedará determinada por los límites de la edificación actual y por cinco zonas denominadas "áreas de movimiento de la edificación" en las que se permite incrementar la superficie construida hasta materializar la totalidad de la edificabilidad permitida en la parcela.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Estas zonas se identifican como Z1, Z2, Z3, Z4 y Z5 en los esquemas gráficos que se adjuntan en este artículo, y la posición de la edificación en estas zonas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Z1: Hacia la calle Hoya de la Gallina y Avda. Pintor Felo Monzón la posición será la misma que la de planta inmediatamente inferior.

- Z4: Hacia la calle Hoya de la Gallina, la edificación separará al menos 3 metros de la fachada existente.

- Z5: Hacia la calle Hoya de la Gallina, la edificación se aparará al menos 16 metros de la fachada existente; y hacia la Avda. Pintor Felo Monzón, se separará al menos 10 metros respecto al punto más retranqueado de la fachada existente, exceptuando los núcleos verticales de comunicación provenientes de la planta inferior.

2. Parámetros volumétricos:

   a) Edificabilidad y Ocupación:
      - Se mantiene la edificabilidad establecida en el Plan Parcial San Lázaro-La Palma para esta parcela: 35.700 m^2.
      - En aplicación del criterio de medición de superficie comercial establecido para las Grandes Superficies en estas Normas Pormenorizadas del Plan General (artículo 2.6.7 apartado b), la edificabilidad asignada a la parcela (a fecha de la aprobación de esta Modificación de Normas Pormenorizadas) aún no ha sido agotada. Se permitirá la ampliación del edificio existente en "las áreas de movimiento de la edificación", hasta materializar la totalidad de dicha edificabilidad, y con los condicionantes siguientes:
        - Se permitirá ocupar toda la superficie correspondiente a las áreas Z1 y Z4.
        - Las áreas Z2 y Z3 estarán constituidas exclusivamente por núcleo de comunicaciones.
        - En el área Z5 se permitirá una superficie máxima de 1.000 m^2.

   b) Altura de la edificación:
      - Se mantendrá la altura de la edificación existente excepto en las zonas señaladas como "áreas de movimiento de la edificación" para las cuales se establece como alturas máximas las siguientes:
        - Z1: 21,40 m.
        - Z2: 25,40 m.
        - Z3: 25,40 m.
        - Z4: 26,40 m.
        - Z5: 25,40 m.
      - Se tomará como rasante, a efectos de medición de alturas, la cota de referencia definida en el proyecto de construcción que obtuvo la licencia municipal de obras, que coincide con el pavimento acabado de la planta 0 del edificio.
      - Sobre estas alturas máximas solo se admitirán los elementos establecidos en las Ordenanza Municipal de Edificación, así como los elementos singulares existentes.

3. Parámetros compositivos:

   a) Deberá tratarse como fachada la totalidad de los parámetros que resulten visibles desde la vía pública o la planta de terraza.

   b) No se permitirán vuelos sobre el plano de fachada.

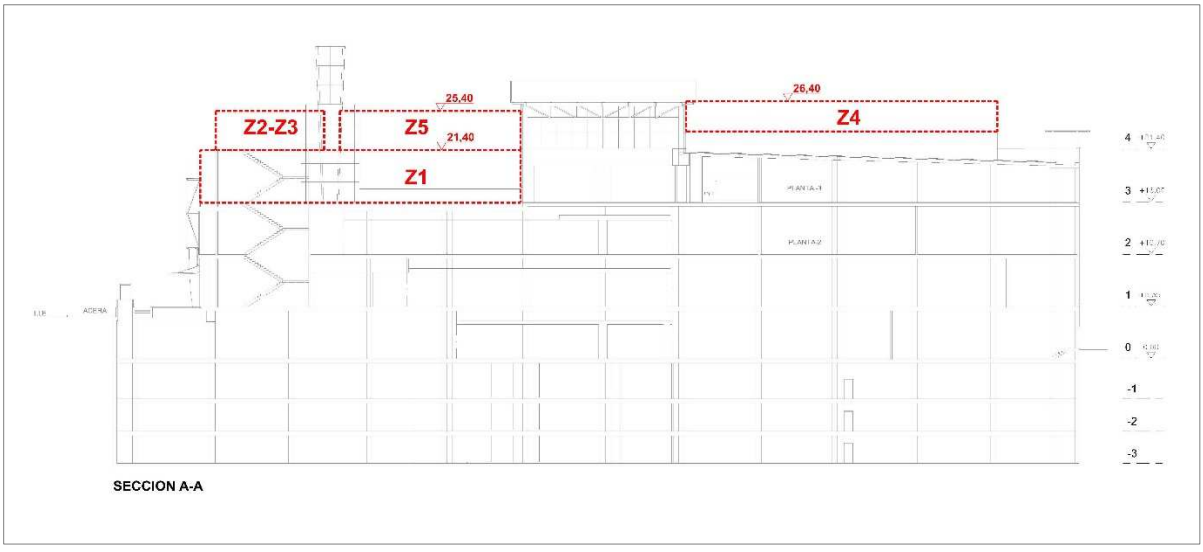
   c) Todas las cubiertas del edificio serán intransitables (pudiendo ser vegetales), excepto la cubierta de la Z1 que será terraza de la Z5 y por tanto será transitable y deberá estar ajardinada al menos en un 60% de su superficie (con plantas tapizantes y plantas de mayor tamaño que mejoren la calidad ambiental).

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Parámetros de uso:
   a) Uso cualificado: Comercial en todas las subcategorías.
   b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento.
   c) Usos complementarios:
      - Servicios Comunitarios, en las categorías de Deportivo y Cultural.
      - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
      - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
   d) Usos alternativos y autorizables: Ninguno.

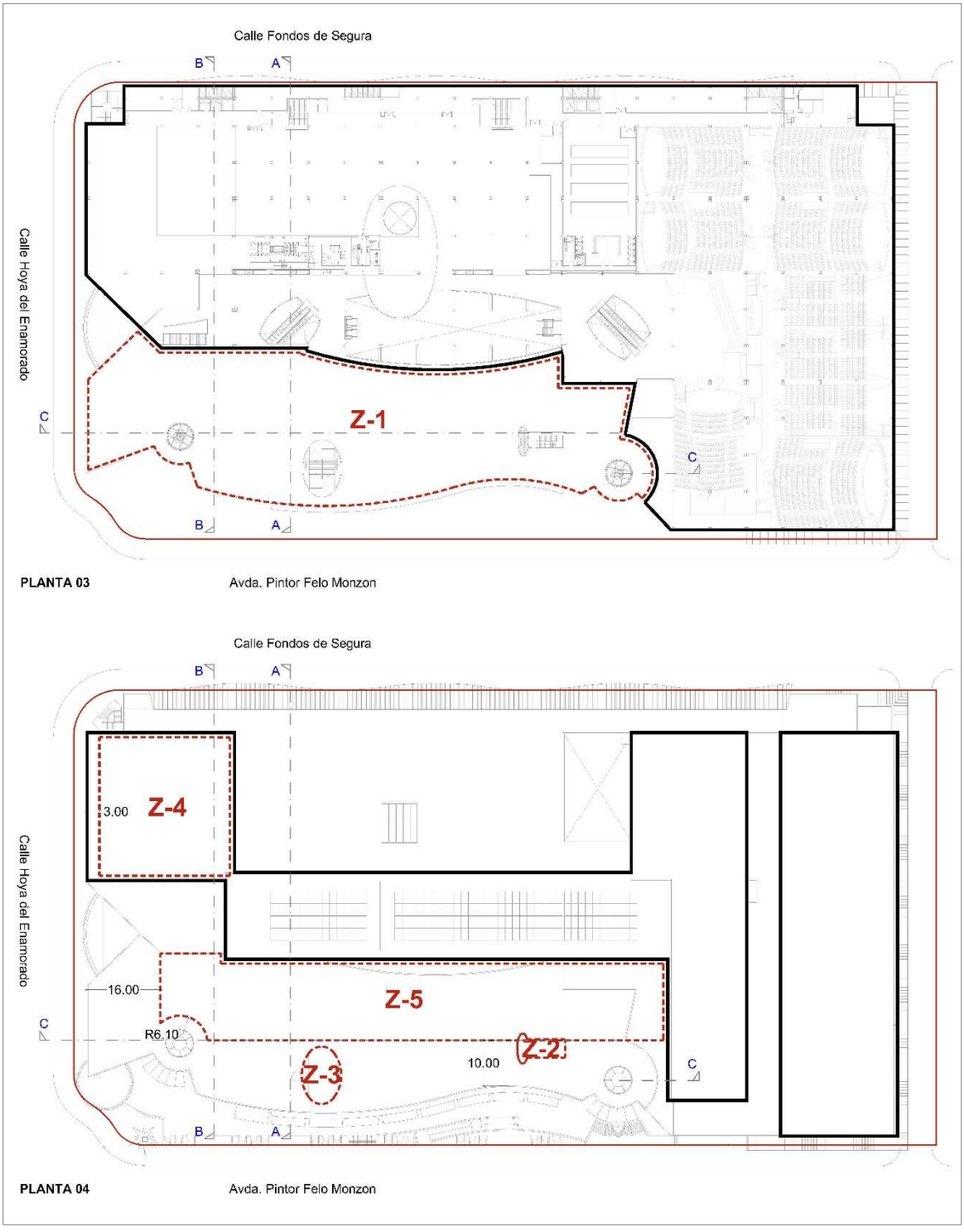
Esquema en sección de áreas de movimiento de la edificación



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Esquema en planta de áreas de movimiento de la edificación



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.12 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINAS

Artículo 4.12.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla OF en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

Artículo 4.12.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1. de estas Normas.

2. No se permitirá reducir el número de plazas de aparcamiento existentes en estas parcelas.

Artículo 4.12.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.12.6 y 4.12.7.

Artículo 4.12.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas cuya regulación se recoge en los artículos 4.12.6 y 4.12.7, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los allí establecidos.

2. En el resto de parcelas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta, previa demolición de lo existente) deberá mantener estos mismos parámetros.

Artículo 4.12.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno, excepto las parcelas situadas en Agustín Millares Carló y en José Sánchez Peñate (junto al Centro Comercial "Las Arenas") que tendrán como uso vinculado el Garaje-Aparcamiento en plantas bajo rasante.

2. Usos complementarios:

   - Administración Pública.

   - Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera. En la parcela situada junto al Centro Comercial "Las Arenas" se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.

   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, en plantas sobre rasante. En la parcela situada junto al Centro Comercial "Las Arenas" se permitirá este uso en todas sus subcategorías y también en plantas bajo rasante.

   - Garaje-Aparcamiento.

   - Estación de Servicio, en la parcela de la Cooperativa de Taxistas del Barranquillo D. Zoilo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Usos alternativos:

   a) Administración Pública.

4. Usos autorizables: Ninguno.

Artículo 4.12.6 **Edificio de oficinas junto al Parque Santa Catalina con fachada a Comandante Ramón Franco nº 1, Simón Bolívar y Emilio Castelar.**

1. Parámetros volumétricos:

   a) Ocupación: 100%.

   b) Altura máxima: 7 plantas.

2. Parámetros de uso:

   a) La regulación de usos será la establecida en el artículo 4.12.5, y se añade como uso alternativo el Hotel Urbano, y como uso autorizable el Local Comercial Tipo II.

Artículo 4.12.7 **Edificio de oficinas en la calle Eufemiano Jurado**

1. Parámetros volumétricos:

   a) La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela en las tres primeras plantas. La última planta deberá retranquearse:

      - 3 metros, hacia las calles Doctor Nuez Aguilar y Eufemiano Jurado.

      - Hasta coincidir con la línea que marca el fondo edificado de las edificaciones colindantes, hacia la calle Reyes Católicos.

   b) Altura máxima: 4 plantas.

2. Parámetros de uso:

   a) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en sótano.

   b) Usos complementarios:

      En planta baja:

      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.

      - Estación de Servicios, limitando a dos el número de surtidores.

   c) Usos alternativos: Servicios Comunitarios, Servicios Públicos y Garaje-aparcamiento.

   d) Uso autorizable: Ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 4.13 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES

Artículo 4.13.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla IT en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.
2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.13.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.13.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Artículo 4.13.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta) deberá mantener estos mismos parámetros.
2. En el resto, los Intercambiadores de Transporte podrán edificarse enterrados o sobre rasante, a criterio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Los intercambiadores sobre rasante tendrán una altura máxima de dos (2) plantas sobre la rasante de la calle, y una altura de coronación igual o inferior a nueve (9) metros.

Artículo 4.13.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados:
   - Garaje-Aparcamiento (No se exigirá este uso en edificios existentes construidos antes del año 2001).
2. Usos complementarios:
   - Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   - Oficinas.
   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.

   La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, y podrán localizarse en cualquier posición de la misma.
3. Usos alternativos:
   - Espacio Libre.
4. Usos autorizables: Ninguno.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 4.14 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO APARCAMIENTO EN EDIFICIO

Artículo 4.14.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.14.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.14.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en los artículos 4.14.6 al 4.14.9.

Artículo 4.14.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. En las parcelas ya edificadas, los parámetros tipológicos y volumétricos serán los correspondientes a las edificaciones existentes en ellas. La sustitución de estas edificaciones (obras de nueva planta) deberá mantener estos mismos parámetros.

Artículo 4.14.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Taller de Automoción Tipo II.
   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   - Oficinas.
   - Recreativo-Ocio Tipo I, en las subcategorías de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas, y Salas de Reunión.

   La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total de la parcela, y podrán localizarse en cualquier posición en el edificio.

3. Usos alternativos: Ninguno.

4. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II (en plantas sótano, semisótano y planta baja).
- Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías y tipos no contempladas como uso complementario.

Artículo 4.14.6 **Parcela entre las calles Ernest Hemingway y Alexis Carrel (El Batán)**

1. Parámetros tipológicos:
   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, permitiéndose el retranqueo en planta baja si éste es continuo a lo largo de toda la fachada de la edificación.
2. Parámetros volumétricos:
   a) La superficie máxima edificable será de 5.750 m^2.
   b) La edificación podrá tener una altura máxima de 5 plantas, contabilizados desde la rasante de la calle inferior.

Artículo 4.14.7 **Parcela en la calle María Amador (Hoya de La Plata)**

1. Parámetros tipológicos:
   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior y deberá separarse del edificio contiguo al menos 4 metros.
2. Parámetros volumétricos:
   a) La ocupación será del 100%.
   b) Se establece una altura máxima de 2 plantas.

Artículo 4.14.8 **Parcela en la calle Poeta Agustín Millares, esquina Mahón (Isleta)**

1. Parámetros tipológicos:
   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, manteniendo en planta baja los mismos retranqueos que el edificio contiguo.
2. Parámetros volumétricos:
   a) Ocupación: 100 %.
   b) La altura de coronación será la misma del edificio contiguo.
3. Parámetros compositivos:
   a) Los parámetros compositivos deberán ser homologables con los del edificio contiguo de oficinas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 4.14.9 **Parcela en la calle Capitán Eliseo López Orduña**

1. Parámetros tipológicos:

   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.

2. Parámetros volumétricos:

   a) No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

   b) La altura máxima será de dos (2) plantas (7,50 m.), medidas desde la rasante inferior del tramo de calle de menor cota.

3. Parámetros compositivos:

   a) Los paños ciegos de la fachada serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.

   b) La cubierta será plana.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 4.15 NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO

Artículo 4.15.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ES en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como suelo urbano de ordenación directa.

2. Asimismo, será de aplicación a las parcelas incluidas en las Áreas Diferenciadas cuya ficha remita explícitamente a estas Normas.

Artículo 4.15.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 4.15.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, y para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso, salvo estipulación distinta establecida en el artículo 4.15.6.

Artículo 4.15.4 Parámetros tipológicos y volumétricos

1. Posición de la edificación: No se establece.

2. Edificabilidad: será el resultado de aplicar una edificabilidad de 0,25 m^2/m^2 a los primeros 2.000 m^2 y una edificabilidad de 0,10 m^2/m^2 a la superficie restante.

3. Altura máxima: 2 plantas (7,15 metros de altura de cornisa).

Artículo 4.15.5 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: Ninguno.

2. Usos complementarios:

   - Taller de Automoción Tipo II.
   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas Tipo I.

3. Usos alternativos:

   - Espacio Libre.
   - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
   - Servicios Públicos en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

4. Usos autorizables: Ninguno.

Artículo 4.15.6 **Prolongación Pedro Infinito-Parcela 6**

1. Parámetros tipológicos:
   a) Retranqueo a viales: 0 metros.
2. Parámetros volumétricos:
   a) Edificabilidad: 2,1 m^2/m^2.
   b) Ocupación: 70%.
   c) Altura máxima: 3 plantas.
3. Parámetros de uso:
   a) Usos complementarios:
      - Comercial.
      - Oficinas.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
   b) Usos vinculados, alternativos y autorizables: Ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Se regulan por este título las áreas expresamente señaladas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como áreas de Norma Zonal, excepto aquellas parcelas calificadas como Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, que lo harán por el título 4 de las presentes Normas; las áreas de Norma Zonal categorizadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), que se regularán por el Título 7 de estas Normas; y aquellas otras catalogadas, que lo harán por las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

Guía la redacción de estas Normas el propósito de adecuar las obras de edificación al lugar donde se encuentran, recuperando con ello la homogeneidad dentro de la diversidad de áreas en nuestra ciudad e incluso en alguna de ellas, recuperando la continuidad espacial y formal que las han caracterizado.

Se establecen las siguientes Normas Zonales:

1	Norma Zonal B	6	Norma Zonal Ca	11	Norma Zonal E
2	Norma Zonal Bt	7	Norma Zonal Ct	12	Norma Zonal Vp
3	Norma Zonal P	8	Norma Zonal M	13	Norma Zonal I
4	Norma Zonal D	9	Norma Zonal A		
5	Norma Zonal Dh	10	Norma Zonal S		

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 5.1 NORMA ZONAL B

Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados.

Artículo 5.1.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra B en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.1.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.1.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   Como caso de excepción, se establece para las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro), que la superficie máxima de las mismas será igual o inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

   También como caso de excepción, se establece para las parcelas donde se pretenda implantar el uso Servicios Comunitarios, en cualquiera de sus categorías, y con las condiciones establecidas para los usos autorizables de esta norma zonal (apartado 5 del artículo 5.1.12).

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.1.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero (excepto cuando la cota del terreno en el lindero posterior o lateral sea superior a la altura de cornisa de la edificación). El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.1.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Como caso de excepción, en las parcelas situadas en la calle Marianao (Salto del Negro) y con superficie comprendida entre trescientos cincuenta (350) y quinientos (500) metros cuadrados, el número máximo de viviendas será de cuatro (4) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.1.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.1.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2) en las áreas de Norma Zonal B2 y de tres (3) en las áreas de Norma Zonal B3, excepto para las parcelas situadas en ladera que se regularán por el artículo 5.1.9 de las presentes Normas.

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:

   a) 2 plantas: siete con sesenta (7,60) metros.

   b) 3 plantas: once (11) metros.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

4. Tanto para la B2 como para la B3, la altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros, como valor fijo.

Artículo 5.1.9 **Medición de altura para edificaciones en ladera**

1. Para aquellas parcelas incluidas en manzanas definidas por vías sensiblemente paralelas entre ellas y con rasantes a distinto nivel, se establece lo siguiente:

   a) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de una (1) planta se edificará en zonas de Norma Zonal B2 tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior, y en zonas de Norma Zonal B3, tres (3) plantas hacia cada vial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea de dos (2) plantas se edificará tanto en zonas B2 como B3, tres (3) plantas hacia el vial inferior y dos (2) plantas hacia el superior.

c) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea superior a dos (2) plantas (7,60 m) e inferior o igual a tres (3) plantas (11 m), dependiendo del grado de consolidación (edificación) de la manzana se establece:

- Para zonas con un grado de consolidación inferior al 25%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una única planta con respecto a la rasante superior.
  - En consonancia, se establece un escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior de una planta.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior, que podría aumentar hasta cuatro si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene cuatro o más.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si el 75%, al menos, de la edificación existente tiene dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.
- Para zonas con un grado de consolidación superior al 25% e inferior al 75%:
  - Una altura de coronación de tres plantas con respecto a la rasante inferior.
  - Una planta con respecto a la rasante superior, que podría aumentar hasta dos si existe edificación colindante con dos o más.
  - El escalonamiento entre los volúmenes con fachadas a la rasante superior y a la rasante inferior estará en consonancia con los anteriores y será como máximo de dos.

d) Cuando la diferencia de cotas entre rasantes sea tres (3) plantas o más, deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de armonizar los volúmenes en el conjunto, excepto en manzanas consolidadas (edificadas en un 75% al menos) cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no se considere necesario por estar suficientemente clara la solución volumétrica a adoptar para la óptima adecuación de la edificación en el entorno.

En los supuestos a), b) y c) cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela. Si existiera escalonamiento en las edificaciones colindantes se valorará la alineación con alguno de ellos. En el supuesto d) el escalonamiento, si lo hubiere, será el establecido en el Estudio de Detalle.

La diferencia de cota entre rasantes, que es la que establece la solución volumétrica a adoptar o la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, en cada caso, debe determinarse en la sección de la parcela que pretende edificarse, evitándose así que hayan de promover la citada figura de planeamiento los propietarios de parcelas con desnivel entre rasantes inferior a tres plantas. Consecuentemente, tanto para el cálculo del grado de consolidación de la manzana, como para el estudio de las preexistencias que condicionarán la propuesta del Estudio de Detalle cuando es necesaria su redacción,

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

habrán de tenerse en cuenta también estas parcelas que, aun no estando construidas, tienen su volumetría predeterminada.

El área de estudio a los efectos de la delimitación del Estudio de Detalle es la manzana, pero en el caso de las que cuentan con una estructura de propiedad constituida por parcelas con una sola fachada, no alineadas a las dos rasantes, por tanto, parece conveniente considerar el grado de consolidación separadamente en una y otra rasante, puesto que es posible que éste difiera entre ambas. En este caso, la edificación alineada a la rasante superior evitará dejar como medianera vista su linde trasero, estableciendo un patio abierto a éste, de al menos la mitad de su longitud, tratándose el resto del mismo según el artículo sobre medianerías de las Ordenanzas Municipales de Ordenación.

2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:

   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.

   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.

   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.1.5 apartado 2 de las presentes Normas.

   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.

3. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con EL, se establece lo siguiente, dependiendo del carácter de EL:

   a) Si el EL es una ladera asimilable a suelo rústico se regulará por el apartado 2 de este artículo.

   b) Si el EL tiene una rasante definida que permita el acceso peatonal a las edificaciones a través de él, la parcela se regulará por el apartado 1 de este artículo.

4. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, se edificará con el número de plantas establecido en la Norma (dos (2) plantas en B2 y tres (3) plantas en B3), tomando como referencia la rasante oficial de la vía.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.1.10 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación será libre en esta Norma Zonal.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

3. Las cubiertas serán planas permitiéndose las cubiertas inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.1.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

Parámetros de Uso

Artículo 5.1.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios:
   a) En plantas bajo rasante:
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) En planta baja:
      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
      - Administración Pública.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) En plantas altas:
      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

   d) Exclusivamente para la calle Marianao (Salto del Negro) en todo su frente edificado (se incluyen en este frente los tramos donde la calle cambia de nombre: C/. José Manuel Motas Pérez y C/. Veracruz) se admitirán además los siguientes usos complementarios:
      - En plantas bajo rasante: Almacén en su categoría de Almacén en General.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- En planta baja: Industria, en su categoría de Industria en General, con un máximo de 50 CV de potencia, Almacén, en su categoría de Almacén en General, y Taller, en sus categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación Tipo II.

- En plantas altas, inferiores a las de Vivienda: Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, y Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

4. Usos alternativos:

   - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

   - Administración Pública.

   - Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

5. Uso autorizable:

   - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a cien (100) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

   - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, en parcelas con superficie superior a la establecida como máxima en esta norma zonal e inferior a 2.000 m^2, y con la condición de uso exclusivo en el edificio.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.2 NORMA ZONAL Bt

Corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto del siglo XX, consolidados con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda tradicional.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés.

Artículo 5.2.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Bt en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.2.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.2.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con las siguientes excepciones:

   a) Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   b) Asimismo, en Vegueta también estarán exentas las parcelas iguales o superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000).

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.2.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

2. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán en chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación en el área de Schamann. Para el resto de las zonas reguladas por esta Norma Zonal se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

Artículo 5.2.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

2. Se exceptúa la parcela situada en la calle Doctor Ventura Ramírez, nº 14, en la que no se limita el número máximo de viviendas.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.2.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.2.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será el siguiente:

   a) La Isleta: tres (3) plantas.

   b) Schamann: tres (3) plantas.

   c) San Lorenzo: tres (3) plantas.

   d) Casablanca I: dos (2) plantas en la fachada orientada hacia el noroeste y tres (3) plantas en las fachadas orientadas hacia el sureste. Cuando la parcela dé a los dos viales y sea preciso escalonar la edificación, dicho escalonamiento se producirá en la mitad de la parcela.

   e) Vegueta: tres (3) plantas.

2. La altura de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:

   a) Dos (2) plantas: siete (7) metros máximo.

   b) Tres (3) plantas: diez (10) metros máximo.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Parámetros Compositivos

Artículo 5.2.9 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.

2. Se deberá reinterpretar las invariantes de la zona y a estos efectos las fachadas tendrán en su composición las siguientes características:

   a) En la Isleta y San Lorenzo:

      - Contarán con huecos de eje vertical dominante.

      - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.

   b) En Schamann:

      - Predominará la horizontalidad en la dirección de los huecos o en su disposición.

      - Los elementos decorativos, como remarques de forjados y ventanas (alfeizar, jambas, dinteles), potenciarán esa dirección.

      - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.

   c) Casablanca I:

      - Para los usos complementarios se podrá disponer de huecos en planta baja de dimensiones máximas 2,5 x 2,5 m.

3. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados en las zonas de Schamann, Casablanca I y Vegueta, reguladas por esta Norma Zonal. En La Isleta y San Lorenzo no se permiten balcones o miradores cerrados, admitiéndose abiertos con barandillas de estructura ligera.

4. Las cubiertas serán planas.

Artículo 5.2.10 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

2. No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodizados.

Parámetros de Uso

Artículo 5.2.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

   a) En plantas bajo rasante:

      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) En planta baja:

      - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.

      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.

      - Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.

      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

      - Administración Pública.

      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

      - Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.

      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

      - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) En plantas altas:

      - Taller, en su categoría de Doméstico.

      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

      - Administración Pública.

      - Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

      - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

      - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.

5. Usos autorizables: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, en edificio de uso exclusivo, para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

como AP, o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

Capítulo 5.3 NORMA ZONAL P

Corresponde a la zona del barrio de Canalejas que se desarrolla en los alrededores de la calle Perojo, modelo de la parcelación y construcción histórica del ensanche norte de Las Palmas de Gran Canaria (conocido como "fuera la portada"), con arquitecturas de gran calidad que van desde los academicismos de la primera década del siglo XX al racionalismo de los años treinta, pasando por toda la amplia casuística ecléctica.

Se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no [illegible] y se introducen determinaciones estéticas que realcen las cualidades este entorno.

Artículo 5.3.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las le[illegible] P en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las [illegible]ntempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.3.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nue[illegible]icación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los [illegible]ficios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividade[illegible]os parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.3.4 Condiciones de [illegible]arcelas

1. No se perm[illegible] división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones [illegible]las p[illegible] existentes.

Artículo 5.3.5 Posición de l[illegible]dificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos. Se exceptúan los casos contemplados en el apartado 2 del artículo 5.3.7.

2. Se exigirá chaflán donde ya exista y en aquellas esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.

ANULADO

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

Artículo 5.3.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de dos (2) en la categoría de Vivienda Unifamiliar, o de dos (2) por planta en la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.3.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, de aplicación únicamente en Canalejas.

2. Cuando el fondo de la parcela a edificar colinde con un elemento edificio protegido que tenga tratamiento de fachada, la nueva construcción deberá retranquearse al menos tantos metros como el número de plantas a edificar, con un mínimo de tres (3) metros. En este caso, la pared trasera resultante tendrá carácter de fachada.

Artículo 5.3.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación viene expresado por el dígito tras la letra P de la Norma Zonal en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

2. La altura máxima vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación y referida a la altura de cornisa:

   a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.

   b) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.

   c) Cinco (5) plantas: dieciséis con veinticinco (17,25) metros.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones a la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

Parámetros Compositivos

Artículo 5.3.9 **Composición y forma**

1. La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general.

2. En el caso de promociones que se efectúen simultáneamente sobre dos o más parcelas contiguas, la solución arquitectónica deberá adecuarse a esta preexistencia, persiguiendo que el resultado se adecue formal y funcionalmente a la actual fragmentación parcelaria.

3. Se procurará la planeidad de fachadas. Son posibles fachadas continuas con parasoles, de lamas horizontales o similares, no así los muros cortina, aunque sí grandes paños de vidrio.

4. Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos de las plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de los elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

ANULADO

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

5. El diseño de los huecos buscará su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos, a no ser que éste se corresponda con elementos provenientes de la buena práctica constructiva, como guardapolvos, vierteaguas o antepechos.

   Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.

6. Las cajas de escaleras podrán ubicarse en la fachada, si a través de esta solución se contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio [illegible] medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En este caso el volumen de la caja de escaleras se adosará al edificio preexistente.

7. Las cubiertas serán planas y transitables.

Artículo 5.3.10 **Materiales de fachada**

1. Se permiten los siguientes materiales:

   - Enfoscados de cemento y arena sin [illegible] con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos, que podrán tener [illegible] rugoso.

   - Hormigón visto, incluso coloreado en masa.

   - Revestimientos, cuando los haya, con piedra natural, que en ningún caso podrá cubrir toda la fachada.

   - Carpinterías de madera, metálicas o combinadas de ambos materiales.

   - En los balcones, el perfil podrá ser metálico, de madera o con vidrio de seguridad, prohibiéndose cualquier tipo de torneado.

   - Se prohíbe expresamente el uso de teja de cualquier material y forma.

2. Para el uso de cualquier material deberá justificarse la adecuación del mismo al entorno.

Parámetros de Uso

Artículo 5.3.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

   a) En plantas bajo rasante:

      - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

ANULADO

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Administración Pública.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y Despacho Doméstico.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I.
- Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas altas:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Servicios Comunitarios, en todas las categorías, excepto Educativo y Religioso.
- Administración Pública.
- Alojamiento Turístico, en todas las categorías.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

5. Usos autorizables:

- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento para parcelas registrales mayores de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, aunque estén registradas después de la aprobación de las presentes Normas. La parcela que lo solicite deberá estar situada a una distancia superior a doscientos cincuenta (250) metros de cualquier parcela destinada exclusivamente a este uso (calificada como AP o que se encuentre actualmente en explotación), distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos garajes.

ANULADO

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.4 NORMA ZONAL D

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.

Artículo 5.4.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra D en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.4.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.4.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación se establecen varios grados dentro de esta Norma Zonal, con los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada uno de ellos:

   - D_{250} doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
   - D_{500} quinientos (500) metros cuadrados.
   - D_{1000} mil (1.000) metros cuadrados.
   - D_{4000} cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

2. Por debajo de la dimensión mínima, según el grado correspondiente, se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000), sin que en ningún caso pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma del PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:

   - Doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D250, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.
   - Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grados D500 y D1000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- Cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

En el caso de introducir más de una vivienda por parcela, además de cumplir con las superficies establecidas para cada grado, el frente mínimo será de:

- Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas del grado D250.
- Veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D500 y D1000.
- Cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000.

Estos supuestos de longitud mínima no serán de aplicación en las parcelas por debajo de la dimensión mínima que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGO.

4. Como caso de excepción, las parcelas de la manzana delimitada por las calles La Tornera, Santa Teresa y las carreteras de Marzagán y del Centro, afectadas simultáneamente por la norma zonal D-500 y la ordenación del API-09 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Tafira", computarán su edificabilidad y su ocupación en aplicación de la primera de ellas con referencia a la totalidad de la superficie original de las parcelas, aunque respetando el resto de la regulación establecida por la normativa.

Artículo 5.4.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{1000}, y diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}.

2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado D_{250} y D_{500}, de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado D_{1000} y de diez (10) metros para las situadas en zonas de grado D_{4000}. Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.

3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado D_{250}, D_{500} y D_{1000}.

4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

5. Todas las parcelas localizadas a poniente del Camino de Los Frailes hasta la Urbanización Monte Luz, deberán dejar libre de toda edificación, y preservar las condiciones ambientales de la zona, una franja de mínimo ocho (8) metros de ancho desde la línea de cierre de la manzana hacia el interior de la parcela.

Artículo 5.4.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

a) En el grado D_{250}, si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.

b) En el grado D_{500}, si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).

c) En el grado D_{1000}, si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).

d) En el grado D_{4000}, si la parcela es mayor o igual a seis mil (6000) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre tres mil (3000).

e) En los casos de parcelas afectadas por cambio de alineación, la superficie a considerar para el cálculo del número de viviendas será la superficie edificable más la superficie de obligada cesión para adaptarse a la alineación oficial.

2. Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:

a) Cuatro (4) metros en los grados de D_{250} y D_{500}.

b) Seis (6) metros en el grado D_{1000}.

c) Veinte (20) metros en el grado D_{4000}.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.4.7 **Condiciones de ocupación**

1. La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:

- D_{250} cuarenta por ciento (40%)
- D_{500} treinta por ciento (30%)
- D_{1000} veinticinco por ciento (25%)
- D_{4000} diez por ciento (10%)

Artículo 5.4.8 **Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:

- D_{250} 0,60 m^2/m^2
- D_{500} 0,40 m^2/m^2
- D_{1000} 0,30 m^2/m^2

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- D_{4000} 0,15 m²/m²

2. Las plantas diáfanas contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.4.9 **Condiciones de altura**

1. La altura máxima de la edificación será:

   a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa.

   b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.

2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcela de topografías sensiblemente horizontal y situada a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 5.4.10 de las presentes Normas.

Artículo 5.4.10 **Condiciones de altura para edificaciones en ladera**

1. Las edificaciones deberán adaptarse al terreno permitiendo su escalonamiento.

2. No se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.

   b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.

   c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.

   d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.

3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:

   a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.

   b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.

4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.

5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.

6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

7. Los muros de cerca en los frentes a vías o Espacios Libres no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.

8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial, con dimensiones máximas de cinco (5) metros de fachada y seis con cincuenta (6,50) metros de fondo. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.

   En la urbanización Suárez Fiol, se permitirá la ocupación total bajo rasante de la primera plataforma de nivelación con respecto a la calle Concejal Santiago Falcón.

9. Para las parcelas con Norma Zonal D_{250}, situadas en la UA-10, entre el Paseo de Chil y el Lomo de Ingeniero Salinas se establece lo siguiente:

   a) Las parcelas situadas entre la vía trasera al Paseo de Chil y el Espacio Libre (EL) del Lomo de Ingeniero Salinas tendrán como referencia para la medición de altura, la rasante oficial de dicha vía.

   b) Las parcelas situadas entre el Paseo de Chil y la vía trasera al mismo situarán la primera plataforma de asiento de la edificación a la misma cota que el remate del muro existente y la altura de remate de la edificación no podrá sobresalir más de dos (2) metros con respecto a la rasante de la vía trasera al Paseo de Chil.

10. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha. En las zonas de Altavista y La Cornisa, delimitadas por el Paseo de Chil, Paseo de La Cornisa y la calle Rafael Mesa y López, estos muros serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.

11. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

    Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.

12. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.

13. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o Espacios Libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.

14. En la acera naciente del Paseo de Chil, Paseo de la Cornisa, Paseo de San Antonio y c/ Rafael Mesa y López, la edificación no podrá sobresalir de la rasante de la acera.

    En la acera naciente de las calles García Morato, Capitán López Orduña y Pancho Guerra, la edificación no podrá sobresalir más de una planta sobre la rasante de la acera.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.4.11 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en las zonas reguladas por esta Norma Zonal.

2. Las cubiertas serán planas o inclinadas.

3. Se permitirán torreones en edificaciones con cubierta plana de viviendas aisladas y nunca pareadas. Estos serán elementos eminentemente decorativos, exentos en su perímetro y formando parte de la composición volumétrica y estética del edificio. No excederá de dieciséis (16) metros cuadrados y la altura máxima será de tres (3) metros sobre la cubierta.

Artículo 5.4.12 **Espacios libres de parcela**

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.

2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos dos (2) árboles de porte.

3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a ± un (1) metro de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

Parámetros de Uso

Artículo 5.4.13 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con un mínimo de dos (2) plazas por vivienda, excepto para las zonas de grado D_{250} que será de una (1) plaza por vivienda.

3. Usos complementarios:

   a) Taller, en su categoría de Doméstico.

   b) Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio, en las plantas bajas de las parcelas situadas en las calles de León y Castillo y Juan XXIII.

   c) Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

   a) Residencia Comunitaria, cuya superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.

   b) Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, para las parcelas situadas en las calles Juan XXIII y León y Castillo.

En cualquiera de estos usos alternativos se permitirá como uso complementario (además de los ya permitidos como tal en esta norma zonal) el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en las plantas bajas de las parcelas situadas en las calles de Juan XXIII y León y Castillo.

5. Usos autorizables, con la condición de uso exclusivo en el edificio:

a) Residencia Comunitaria, con superficie total mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

b) Servicios Comunitarios, en todas las categorías.

c) Administración Pública.

d) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

e) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.

Las Residencias Comunitarias y los Servicios Comunitarios que requieran espacios para Residencia mayor de quinientos (500) metros cuadrados, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- No se admitirán en zonas de grado D_{250}.
- La parcela mínima será de dos mil (2000) metros cuadrados en zonas de grado D_{500}, cuatro mil (4000) metros cuadrados en D_{1000}, y diez y seis mil (16000) metros cuadrados en D_{4000}.
- La edificación se separará con respecto a todos los linderos de la parcela, ocho (8) metros en zonas de grado D_{500}, diez (10) metros en D_{1000}, y quince (15) metros en D_{4000}. Además, si la parcela limita con suelo rústico, deberá cumplir con un fondo edificable de treinta (30) metros para todas las zonas reguladas.
- Las condiciones de ocupación serán las establecidas en el artículo 5.4.7 de las presentes Normas.
- La edificabilidad será de 0,80 m^2/m^2 en zonas de grado D_{500}, de 0,60 m^2/m^2 en D_{1000}, y de 0,25 m^2/m^2 en D_{4000}.
- La longitud de fachada de cada plano de la edificación será igual o menor a cuarenta (40) metros.
- La altura máxima de la edificación será de diez con cincuenta (10,50) metros tanto para edificaciones con cubierta plana (referida a la altura de coronación) como para edificaciones con cubierta inclinada (referida a la cumbrera más alta).
- La superficie libre de la parcela deberá cumplir con lo establecido en el artículo 5.4.12 de las presentes Normas, excepto el número de árboles que será como mínimo de uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de parcela.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar con retranqueos frontales y traseros, conformando manzana o tramos de calle de manzana.

Para el correcto entendimiento de dicha tipología se propone su ejecución en promociones únicas sobre parcela indivisible.

Artículo 5.5.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Dh en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.5.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.5.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.5.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación la superficie mínima de parcela será aquella donde se puedan situar al menos cinco (5) viviendas, con las condiciones de retranqueos, fachada mínima y porción privativa de parcela establecidas en los artículos siguientes 5.5.5 y (Posición de la edificación en la parcela) y 5.5.6 (Número de viviendas por parcela).

2. Por debajo de la dimensión mínima de parcela, se podrá edificar solo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas para esta Norma Zonal, excepto el número mínimo de viviendas que no será de aplicación.

Artículo 5.5.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La longitud de la fachada de cada edificación incluida en la parcela será igual o menor a sesenta (60) metros.

2. El plano de fachada de la edificación se separará al menos seis (6) metros de la alineación oficial y al menos tres (3) metros del lindero posterior. La edificación (como conjunto edificado y no como unidad de vivienda) deberá separarse de los linderos laterales tres (3) metros como mínimo. La separación entre edificaciones situadas en la misma parcela será de seis (6) metros como mínimo.

3. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

4. Se establece como caso de excepción en la Dh las parcelas situadas entre la calle Camilo José Cela y el Espacio Libre de la c/ Riquiánez (con fachada también a la c/ Timagada) en El Fondillo. La edificación podrá contar con una longitud de fachada superior a sesenta (60) metros. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial y también con respecto al Espacio Libre.

Artículo 5.5.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número mínimo de viviendas será de cinco (5), en tramos de calle. Cada vivienda incluida en la parcela tendrá una fachada mínima de cinco (5) metros de longitud y una porción privativa de parcela de superficie igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.5.7 **Condiciones de ocupación**

1. La ocupación de la edificación será el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.

Artículo 5.5.8 **Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad será de 1 m^2/m^2.

2. Las plantas diáfanas contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 5.5.9 **Condiciones de altura**

1. La altura máxima de la edificación será:

   a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones en cubierta plana referida a altura de cornisa.

   b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.

2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcelas de topografía sensiblemente horizontal y situadas a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 5.5.10 de las presentes Normas.

Artículo 5.5.10 **Condiciones de altura para edificaciones en ladera**

1. Las edificaciones deberán adaptarse al terreno permitiendo su escalonamiento.

2. No se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.

   b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.

d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.

3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:

   a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.

   b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.

4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.

5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.

6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.

7. Los muros de cerca en los frentes a vías o Espacios Libres no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.

8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.

9. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha.

10. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

    Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.

11. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.

12. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o Espacios Libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.5.11 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.

2. Las cubiertas serán intransitables: planas o inclinadas. No se permitirá caja de escalera sobre cubierta.

3. Al objeto de evitar la repetición y monotonía en el entorno edificatorio, deberá variarse el diseño del aspecto exterior cada 12 unidades de viviendas o fracción.

Artículo 5.5.12 **Espacios libres de parcela**

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.

2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos un (1) árbol de porte.

3. El plano de espacios libres deberá situarse a ± un (1) metro de la rasante de la calle, en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

Parámetros de Uso

Artículo 5.5.13 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   Si el garaje se sitúa en sótano o semisótano será necesariamente de uso colectivo para todas las viviendas de la parcela. El número máximo de accesos rodados desde la vía pública será de dos y se permitirá el acceso peatonal de forma independiente a cada una de las viviendas desde el interior del garaje.

3. Usos complementarios:

   a) Taller, en su categoría de Doméstico.

   b) Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos: ninguno.

5. Usos autorizables: ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.6 NORMA ZONAL Ca

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, normalmente con retranqueos frontales y traseros que, debido al pequeño tamaño de las parcelas, dan como resultado un frente de casas adosadas, precisando cada una de ellas de un proyecto individual.

Artículo 5.6.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Ca en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.6.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.6.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.6.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie de las parcelas será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

   a) Estarán exentas las registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros, excepto en Tafira Alta donde no se podrán segregar las parcelas existentes.

Artículo 5.6.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. En Marzagán podrá establecerse retranqueo lateral.

2. El plano de fachadas de la edificación se dispondrá con respecto a la alineación oficial, según la localización, de la siguiente forma:

   a) Escaleritas. En la misma alineación que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.

   b) Schamann. En la alineación oficial.

   c) Paseo Blas Cabrera Felipe. A dieciséis (16) metros.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) El Batán. A tres (3) metros.

e) Almatriche. En la alineación oficial.

f) Las Mesas. En la alineación oficial.

g) Cuesta Ramón. A tres (3) metros.

h) Jinámar. En la misma alineación que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.

i) El Toscón. A tres (3) metros.

j) Tafira Alta. En la alineación oficial excepto para las parcelas situadas en la calle Zurbarán que se retranqueará seis (6) metros en dicha calle.

k) La Cancela-Lomo del Diviso. A tres (3) metros.

l) Calle León y Castillo. A cuatro (4) metros.

m) Cuesta Blanca. A dos (2) metros para las fachadas orientadas hacia el este, y a cinco (5) metros en las orientadas hacia el oeste.

n) San Francisco de Paula. En la alineación oficial.

o) Marzagán. En la alineación definida por las edificaciones colindantes. Se evitarán en todo caso las medianeras vistas.

3. La posición de la edificación se dispondrá con respecto al lindero posterior, según la localización, de la siguiente forma:

a) Escaleritas. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

b) Schamann. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

c) Paseo Blas Cabrera de Felipe. A tres (3) metros.

d) El Batán. A tres (3) metros.

e) Almatriche. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

f) Las Mesas. A tres (3) metros para las parcelas situadas en la calle Las Aborígenes, y sobre el lindero posterior (pudiéndose abrir patios al mismo) para el resto de las zonas.

g) Cuesta Ramón. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

h) Jinámar. La misma que la existente en la edificación que obtuvo la licencia urbanística.

i) El Toscón. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

j) Tafira Alta. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo, excepto para las parcelas situadas en la calle Las Magnolias cuyo fondo edificable máximo será de dieciocho (18) metros.

k) La Cancela-Lomo del Diviso. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

l) Calle León y Castillo. Sobre el lindero posterior, pudiéndose abrir patios al mismo.

m) Cuesta Blanca. A dos (2) metros.

n) San Francisco de Paula. Sobre el lindero posterior.

o) Marzagán. La edificación contará con un fondo edificable máximo de veinte (20) metros.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. El cerramiento o la edificación de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.6.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de dos (2).

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.6.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición en la parcela y la altura máxima permitida.

Artículo 5.6.8 Condiciones de altura

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).
2. La altura de la edificación se medirá con respecto a la rasante oficial y será de:
   a) Siete con cincuenta (7,50) metros máximo para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa, para todos las zonas excepto Tafira Alta.
   b) Diez con cincuenta (10,50) metros máximo para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
   c) En Tafira Alta, la altura de la edificación estará comprendida entre los ocho (8) metros mínimo y ocho con cincuenta (8,50) metros máximo, referido a la altura de cornisa.
   d) En el Zardo, la altura de la edificación podrá medirse con respecto a la cota de referencia de las plataformas a nivel establecidas como acceso a la edificación para salvar el desnivel topográfico, en caso de existir.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

Parámetros compositivos

Artículo 5.6.9 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en esta Norma Zonal excepto para Tafira Alta.
2. Las condiciones de composición y forma para las áreas situadas en Tafira Alta son las siguientes:
   a) No se permitirán cuerpos volados salvo cornisas (máximo 30 cm) y balcones abiertos con barandillas de cerrajería (máximo 50 cm). Se permitirán entrantes en forma de terrazas cubiertas en planta baja.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

b) La composición deberá adaptarse a las condiciones del entorno, armonizando (que no imitando) posición, sistemas de cubiertas, cornisas, dimensiones de huecos y macizos, materiales, colores y detalles constructivos con las construcciones tradicionales del Casco Histórico de Tafira.

3. En las zonas con fachada situada en la alineación oficial se admiten entrantes y volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, excepto lo establecido en el apartado anterior para las áreas de Tafira Alta reguladas por esta Norma Zonal.

4. Las cubiertas serán planas. En las zonas de Cuesta Blanca, El Batán, El Toscón y la Cancela-Lomo del Diviso se permitirán además las cubiertas inclinadas.

Artículo 5.6.10 **Espacios libres de parcela**

1. No se permiten ocupar la zona de retranqueo obligatorio con ningún tipo de espacio construido bajo o sobre rasante, ni volar sobre ella balcones u otros elementos.

2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos un (1) árbol de porte.

3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a ± un (1) metro de la rasante de la calle, en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

Parámetros de Uso

Artículo 5.6.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

   a) En plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) En planta baja:

      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, sólo en Tafira Alta, Almatriche y calle León y Castillo.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico para todas las zonas, y en la subcategoría de Local de Oficinas para Tafira Alta, Almatriche y calle León y Castillo.
      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) En planta alta:

      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

      - Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

5. Usos autorizables: ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 5.7 NORMA ZONAL Ct

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar, surgidas en borde de accesos tradicionales, hoy enquistadas en el tejido urbano o en posiciones difícilmente tolerables. Se propone el mantenimiento de lo tradicionalmente existente permitiendo, en todo caso, pequeñas ampliaciones.

Artículo 5.7.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Ct en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.7.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.7.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.7.4 Condiciones de las parcelas

1. La superficie máxima de la parcela será igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Estarán exentas las registradas antes de la aprobación de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000) y que no alcancen los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima.

3. A efectos de segregación, la superficie de las parcelas será igual o superior a cien (100) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 5.7.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos, excepto en aquellas zonas en que esté consolidada una posición diferente en cuyo caso deberá justificarse documentalmente.

2. Cuando la parcela limite en su lindero posterior o lateral con suelo rústico, la edificación deberá retranquearse tres (3) metros en dicho lindero. El plano retranqueado de la edificación deberá tratarse como fachada con apertura de huecos, tratándose la superficie de retranqueo como zona ajardinada, debiendo existir al menos un (1) árbol de porte.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.7.6 **Número de viviendas por parcela**

1. El número máximo de viviendas será de una (1).

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.7.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad.

Artículo 5.7.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación será de dos (2).
2. La altura máxima de la edificación será de seis con cincuenta (6,50) metros referida a la altura de cornisa tomada desde la rasante oficial cuando la edificación se sitúe en la alineación oficial y desde la rasante natural del terreno cuando la edificación se sitúe retranqueada.
3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

Artículo 5.7.9 **Condiciones de altura para edificaciones en ladera limitando con suelo rústico**

1. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota superior y el lindero posterior limitando con suelo rústico se establece lo siguiente:
   a) Se dispondrá un bancal a modo de zócalo de tal forma que la edificación situada sobre él tenga un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) plantas bajo rasante.
   b) El bancal no admitirá construcción alguna en su interior, deberá ejecutarse sobre los linderos de la parcela y el muro situado en el lindero posterior será revestido de piedra natural con el objeto de adaptarse al entorno natural.
   c) La edificación situada sobre el bancal se retranqueará desde el lindero posterior según lo establecido en el artículo 5.7.5 apartado 2 de las presentes Normas.
   d) Se podrán instalar en plantas sótano (las situadas bajo rasante) piezas habitables.
2. Para aquellas parcelas situadas en ladera con el lindero frontal en la cota inferior y el lindero posterior limitando con suelo rústico, o con EL, la edificación tendrá dos (2) plantas tomando como referencia la rasante oficial.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.7.10 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación será libre en las zonas reguladas por esta Norma Zonal.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, excepto en la zona de Medio Pañuelo donde no se admitirán cuerpos volados salvo cornisas (máximo 30 cm).

3. Las cubiertas serán planas, permitiéndose las inclinadas en aquellas zonas en que esta solución esté consolidada.

Artículo 5.7.11 **Materiales de fachada**

1. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de un 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de la fachada.

Parámetros de Uso

Artículo 5.7.12 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: vivienda en su categoría de Unifamiliar.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

   a) En plantas bajo rasante: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) En planta baja: Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) En planta alta:

      - Taller, en su categoría de Doméstico.

      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

   - Alojamiento Turístico, en las subcategorías de Hotel Emblemático y Casa Emblemática.

5. Usos autorizables: ninguno.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

Capítulo 5.8 NORMA ZONAL M

Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Se propone una dimensión mínima de las parcelas, a efectos de segregación, que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del Residencial.

En el interior del barrio de Canalejas esta norma zonal incorpora algunas especificidades en coherencia con los valores de protección del área.

Artículo 5.8.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra M en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.
2. En los planos de Regulación del Suelo, la letra M siempre viene acompañada de un indicativo, un número o la letra "r", que hace referencia al número de plantas de la edificación conforme a lo establecido en el artículo 5.8.8 "Condiciones de altura" de este Capítulo.
3. En las zonas del barrio de Canalejas más próximas al Conjunto Histórico "Calle Perojo e inmediaciones" esta Norma Zonal se indica con las letras Mc en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.8.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.8.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.8.4 Condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta

1. A efectos de edificación, no se establece parcela mínima ni máxima.
2. A efectos de segregación, la superficie será igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a doce (12) metros.
3. En las manzanas reguladas por la norma Mc se mantendrá la estructura parcelaria actual, permitiendo únicamente la agregación de aquellas parcelas con superficie igual o inferior a cien (100) metros cuadrados.

Artículo 5.8.5 Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación

1. Se admitirán obras de ampliación en edificios existentes con arreglo a las siguientes condiciones:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

a) Si la edificación existente tiene una (1) o dos (2) plantas, y no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá edificar con los parámetros de la Norma Zonal B3.

b) Si la edificación existente tiene (3) o más plantas de altura, y además no es susceptible de ser declarada en estado de ruina, se permitirá su ampliación para alcanzar la altura máxima ordenancista. La edificación resultante deberá cumplir todos los parámetros de la norma zonal M.

Artículo 5.8.6 **Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los patios de fachada según lo definido para ello en las Ordenanzas de Edificación, y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.
2. Se establecen como casos de excepción:

   a) La Norma Zonal M de Carretera de Chile, que contará con retranqueo delantero y trasero de tres (3) metros. Será necesario un tratamiento de fachada para los linderos traseros de igual calidad formal y material que el de la fachada principal, en ambos casos. Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.

   b) La Norma Zonal M de La Suerte, para la que se determina la obligatoriedad de incorporar un patio de fachada referido a la globalidad de la manzana, con respecto al vial paralelo a la rambla de nuevo trazado, con una dimensión en planta equivalente, al menos, a la séptima parte de la superficie total de la manzana y un tratamiento unitario del mismo.

      Se evitará que la diferencia entre la cota de altura del patio y la rasante correspondiente al vial de referencia exceda de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m).

   c) La Norma Zonal M6 de Las Torres en la manzana delimitada por las calles Malvasía y Laurel, para la que se determina un retranqueo de cuatro (4) metros hacia la Avda. Juan Carlos I.

   d) La Norma Zonal M5 de Ciudad Jardín, en el tramo comprendido entre la calle Graciliano Afonso y Torre Las Palmas, para la que se determina una separación a linderos medianeros de cinco (5) metros, debiendo la edificación presentar fachada a dichos linderos con tratamiento de igual calidad formal y material que para las fachadas a viales.

3. Los edificios que conformen esquina de manzana se resolverán con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc a las que no se les exigirá chaflán excepto en los casos que ya exista o que sea necesario par homogeneizar con el resto de esquinas que conforman el cruce de calles.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.8.7 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. Las condiciones de ocupación y edificabilidad serán las derivadas de las condiciones de posición y altura de la edificación.

Artículo 5.8.8 **Condiciones de altura**

1. El número de plantas de la edificación viene expresado en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación por el indicativo que acompaña a la letra M y Mc de la Norma Zonal:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

a) Si el indicativo es un dígito, dicho dígito indicará el número de plantas establecido en la zona de aplicación de dicha Norma (M2: 2 plantas; M3: 3 plantas; M4: 4 plantas, M5: 5 plantas, …etc.).

b) Si el indicativo es la letra "r" (Mr), el número de plantas será el establecido específicamente para cada parcela en los planos de Regulación de Alturas adjuntos al final de este capítulo

2. La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación: H = 1 + 3,25 (n).

   Siendo H, la altura de cornisa en metros, y (n) el número de plantas.

3. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

4. La altura a intradós del segundo forjado será de siete con quince (7,15) metros como valor fijo, excepto para los proyectos que conformen manzana completa.

5. Determinaciones específicas de altura en los siguientes casos y situaciones:

   a) Mr en el Paseo de Las Canteras: En las parcelas situadas entre el borde interior de dicho Paseo y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros, la edificación deberá estar inclinada con respecto al plano horizontal de forma tal que la sombra arrojada de cualquier elemento de dicha edificación, a las diez de la mañana (hora solar) del solsticio de invierno, no sobrepase el borde exterior del Paseo. Además, deberá armonizar con la altura de los edificios colindantes ordenancistas.

      El escalonamiento representado para estas manzanas en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos es orientativo, debiendo justificarse en el proyecto de edificación el cumplimiento de este apartado.

   b) Parcelas en Mr colindantes con edificios catalogados: En los casos de colindancia con edificios catalogados, cuando en los Planos de Regulación de Alturas adjuntos se establezca en una misma parcela un salto de altura para facilitar la integración volumétrica con el edificio catalogado, la altura máxima de la edificación, en la franja de colindancia, no podrá superar la altura del edificio catalogado.

   c) AD-16: La edificación con fachada al margen oeste de la calle Mario César, la rasante, a efectos de la medición de alturas, será esta misma vía. No así la edificación que sigue la directriz de la calle Fernando Guanarteme, cuya medición de altura se producirá con respecto a la continuación de la Avda. Mesa y López.

   d) En Guanarteme. Parcela en M4 situada en esquina en la manzana del margen sur de la calle Bogotá, entre las calles Paraguay y La Guaira, colindante con la parcela calificada con uso deportivo (DP) de la Minilla y con rasante superior a las del resto de parcelas de la misma: La altura de coronación de dicha parcela será coincidente con la del resto de la manzana, tomando como rasante de referencia la de la calle Bogotá para evitar, dadas las características topográficas, impactos visuales indeseados.

   e) En Guanarteme. Parcelas en M5 situadas entre las calles Numancia, Almansa, Secretario Padilla y el Espacio Libre: La edificación contará con un ático de dos plantas de altura (alcanzando, por tanto, las 7 plantas), retranqueado 3 metros con respecto a las alineaciones oficiales correspondientes a las vías citadas.

   f) En Guanarteme. Parcelas en M4 situadas con frente a las calles Paraguay y Bogotá: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante la calle Paraguay, de

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

modo que la altura de coronación sea uniforme con respecto a ésta, evitando impactos visuales no deseados, dadas las características topográficas y el escaso fondo de dichas parcelas.

g) En Alcaravaneras. Parcelas en M4 situadas en la calle Barcelona en el tramo entre las calles Galicia y Presidente Alvear: La altura de la edificación será de 5 plantas.

h) En Fincas Unidas. Parcelas situadas entre la acera naciente del Paseo de Chil y la calle Juan Carló: La edificación no podrá sobresalir de la rasante del Paseo de Chil.

i) En Lugo. Parcelas en M4 situadas en el Pasaje de las Chapas: La edificación se resolverá escalonada, las dos primeras plantas en la alineación oficial de dicha calle, y las dos restantes retranqueadas 3 metros de la misma.

j) En Schamann. Parcelas en M4 situadas en la esquina de las calles Pepe García Fajardo y Cuatro Cañones: Deberán igualar la altura de cornisa con la edificación colindante cuya norma zonal de aplicación es la B3.

k) En San Lázaro. Parcela en M4 situada en la esquina de la Crta. de los Tarahales con la calle Lomo San Lázaro (Siete Palmas): Deberá igualar la altura de cornisa y el número de plantas con la edificación residencial colindante situada en el API-12.

l) En Tamaraceite. Manzana en M5 delimitada por las calles Acuarelista Elías Marrero, y Paseo de los Mártires y por las viviendas del Patronato en Tamaraceite: La altura de coronación de la misma será de 5 plantas hacia la rasante inferior, en la calle Acuarelista Elías Marrero, y de 2 plantas hacia la rasante superior, en el Paseo de los Mártires.

m) En Tamaraceite. Área de vivienda pública del antiguo Patronato: Para la medición de alturas de su edificación se tomará como rasante para la M6 la calle San Juan de Ávila, para la M4 la calle San Valentín, y para la M3 el Paseo de los Mártires.

n) En La Suerte. Manzana en M5 delimitada por las calles Los Vieras, Avda. San Antonio María Claret, Vía 8015, y hacia el este por la Rambla del UZO-04 “Tamaraceite Sur”: La altura de la edificación será de 5 plantas hacia las tres primeras vías citadas y de 8 plantas hacia la Rambla.

   La rasante de la Avda. San Antonio María Claret en el tramo correspondiente a esta manzana será tal que cumpla con las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y además permita edificar con la altura establecida en la presente norma para esta manzana (8 plantas hacia la Rambla y 5 plantas hacia las tres vías restantes).

o) En Triana. Manzanas en M5 y M6 situadas entre la Avda. Primero de Mayo y el límite del API-03 (PERI de San Nicolás): En todas las parcelas se tomará como referencia la rasante de la Avda. Primero de Mayo.

p) En Triana (el Terrero). Parcelas en M5 con fachada hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo (esta última únicamente en el tramo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá): Estas parcelas deben retranquearse en sus dos últimas plantas, 3 metros desde la alineación a la calle Alcalde Obregón y 5 metros desde la alineación a la calle San Justo. Las cubiertas de las zonas retranqueadas serán planas y transitables.

   En las dos parcelas situadas en la esquina entre las calles Alcalde Obregón y Pintor José Arencibia, el retranqueo de las dos últimas plantas lo marcará la línea que une en planta el punto a tres metros de la fachada en la medianera con la edificación colindante por la calle Alcalde Obregón, con la esquina que hace el chaflán con la calle Pintor José Arencibia.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

q) En Vegueta. Manzanas en M4 y M5: Las parcelas situadas entre las calles Domingo Doreste y Luis Fajardo Ferrer deberán resolver el contacto con el área de Norma Zonal Bt, retranqueándose de las parcelas con esta normativa como mínimo 2 metros en las dos últimas plantas, con la finalidad de evitar la medianera vista. La pared resultante tendrá carácter de fachada.

r) Se establece como caso de excepción la M5 de la manzana con fachada hacia las calles Colmenares y Bravo Murillo. Estas parcelas deberán retranquear su fachada en última planta, 3 metros desde la alineación de la calle Colmenares.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.8.9 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal, con excepción de las parcelas reguladas por la norma Mc cuyas determinaciones específicas se complementan con lo establecido en el punto 6 de este artículo.

2. En la/s fachada/s correspondiente/s a la alineación oficial se admiten entrantes y elementos volados de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

3. El tipo de cubierta será el siguiente:

   a) En parcelas donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables o inclinadas. También se permitirá la cubierta ajardinada, si la superficie de dicha parcela es igual o mayor a 1000 m^2.

   b) En parcelas donde la altura normativa sea inferior a 5 plantas, las cubiertas serán planas intransitables exclusivamente.

   c) Regulación específica en las siguientes situaciones:

      - En el área comprendida entre la calle Mario César y la continuación de la Avda. Mesa y López, las cubiertas serán planas intransitables o ajardinadas (estas últimas en parcelas con superficie igual o mayor a 1.000 m^2.

      - En el barrio de Canalejas, las cubiertas serán planas, pudiendo ser transitables o intransitables.

      - En el Terrero y en Vegueta, las cubiertas serán planas intransitables.

      - En los casos que con carácter previo al otorgamiento de licencia de construcción sea preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle, será este instrumento el que determine el tipo de cubierta.

      - En edificios destinados en exclusiva a usos diferentes al residencial (uso hotelero, comercial o cultural), se permitirá también la cubierta plana y transitable, con los condicionantes a la actividad desarrollada en ella que se recogen en la Ordenanza Municipal de Edificación.

4. Condiciones compositivas en situaciones específicas:

   a) En parcelas que por su ubicación supongan una especial incidencia en el entorno urbano: en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas singulares (entendiendo por tales aquellas cuyos planos de fachada formen un ángulo inferior a 60 grados), se exigirá una mayor calidad en el diseño arquitectónico primándose

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

el empleo de materiales novedosos, tipo fachadas ligeras o cerramientos pesados con soluciones compositivas y constructivas actuales.

b) Cuando la solución y su excepcional calidad arquitectónica lo justifique, para potenciar la esquina, armonizar con los colindantes, etc., se podrá alcanzar una planta más de la ordenancista.

Igualmente, en tramos de fachada muy consolidados por edificaciones con la altura ordenancista o superior, o en manzanas compuestas por una sola parcela, podrá sustituirse la planta bajo cubierta por otras soluciones arquitectónicas de aprovechamiento equivalente que habrán de estar retranqueadas respecto a los linderos de la parcela, exceptuando casos de colindancia con medianeras permanentes, en los que podría contemplarse la posibilidad de adosamiento respecto a éstas.

En todos los casos (inclusive en edificios destinados en exclusiva a uso hotelero, comercial o cultural), la cubierta de la última planta resultante será plana intransitable y no se permitirán sobre ella, cuartos de ascensores, ni de escaleras, ni ningún otro elemento construido, excepto los elementos de instalaciones (chimeneas de ventilación o evacuación de humos, paneles de energías renovables y antenas).

c) En todos los casos expuestos en los apartados anteriores a) y b), la solución será valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

5. Los espacios de retranqueo de la edificación que se incorporan en la ordenación de los volúmenes propios de las parcelas sujetas a esta norma zonal tienen la consideración de terrazas y no de cubiertas, de modo que es posible tratarlas como superficies transitables.

6. Condiciones compositivas para las parcelas reguladas por la norma Mc.

a) Las cubiertas serán planas y transitables. Los materiales utilizados deberán contemplar tonos medios y no reflectantes.

b) Las fachadas serán planas y se permitirán balcones abiertos.

c) La composición de las fachadas deberá ser respetuosa con el carácter histórico del entorno donde se sitúan:

- El diseño de los huecos tendrá en cuenta su adecuación al tratamiento de éstos en las fachadas del entorno, contemplando soluciones ya presentes en el barrio, pertenecientes a las cuatro primeras décadas del siglo XX (modelos clasicistas, académicos, modernistas y racionalistas). Esta relación será exclusivamente conceptual, evitándose, por tanto, el mimetismo formal de los mismos.

- Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a la misma de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.

- Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos en plantas bajas formarán parte del diseño global de la fachada. Del mismo modo, el tratamiento de los accesos a garajes procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

d) Las cajas de escalera y/o ascensores podrán ubicarse en fachada solo en casos excepcionales si esta solución contribuye a resolver la diferencia de altura que se produce entre un edificio existente medianero de mayor altura y uno de nueva planta. En estos casos el volumen de la caja de escalera y/o ascensores se adosará al edificio preexistente y deberá tener el mismo tratamiento que la fachada.

e) Los incrementos de altura en edificios catalogados con grado de protección parcial se retranquearán 1 metro de la fachada protegida, excepto en aquellos casos donde la ficha del catálogo correspondiente haga mención expresa a otra solución.

f) La solución adoptada deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales, para lo que se exigirá la presentación de documentación complementaria relativa a la inserción del edificio en el entorno: fachada de los tramos de calle, volumetrías, fotomontajes, perspectivas y toda aquella información que se precise para justificar la propuesta.

Artículo 5.8.10 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad.
2. Los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja deben ser revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.). Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios de áreas de Norma Zonal M donde la altura normativa sea igual o superior a 5 plantas.

   En la zona de El Terrero, se permite la utilización de revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.) en las fachadas hacia las calles Alcalde Obregón y San Justo.
3. Todos los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.
4. En las parcelas reguladas por la norma Mc se establecen las siguientes condiciones:

   a) Se permiten los enfoscados de cemento y arena sin moldurados, con pinturas uniformes y lisas, exceptuando los zócalos que podrán tener acabado grueso. Se admite también el uso de morteros monocapa de acabado liso.

   b) Se prohíben expresamente: los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica, los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado, muros cortinas y sistemas análogos, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica (en los casos de obras en edificios existentes), y el uso de tejas de cualquier material y forma.

   c) Para el uso de cualquier otro material, deberá justificarse en el proyecto la adecuación del mismo al entorno.

Parámetros de Uso

Artículo 5.8.11 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, con las siguientes excepciones y condiciones:

   a) Se permitirá también vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas M2, M3, M4 y Mc.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

b) En la parcela situada en León y Castillo nº 95, el uso cualificado será Vivienda en su categoría de Colectiva en régimen de protección.

c) No se podrán situar viviendas en planta baja excepto en:

- Zonas de M2, M3 y Mc.
- Zonas de M4 en Almatriche, Tarahales y las Torres.
- Zonas de M5 en la calle Acuarelista Elías Marrero.
- Manzana regulada por M5 en la Suerte, donde se permitirán las viviendas en Planta baja, hacia las calles los Vieras, Vía 8015 y Avda. San Antonio María Claret. Sin embargo, no se permitirán viviendas en planta baja hacia la Rambla del UZO-04 "Tamaraceite-Sur" (vía que delimita la manzana en su orientación este).
- Zona de M6 en la manzana delimitada por las calles Laurel, Drago, Bambú y la Avda. Pintor Felo Monzón.

2. Usos vinculados (salvo para las excepciones mencionadas en el anterior apartado, para las que se considerarán usos complementarios):

a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:

- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. En parcelas con frente a dos o más calles de tráfico rodado, el acceso de automóviles al garaje deberá ubicarse en la calle que menos problemas ocasione a dicho tráfico, debiendo quedar justificada dicha condición en la Memoria del Proyecto.

b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, y en el caso de la M5 de la Suerte, con un fondo máximo de 20 metros en planta baja hacia la Rambla, serán uno o varios de entre los siguientes:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

c) Las parcelas con lindero frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar entre uno u otro.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

d) La parcela situada en la calle León y Castillo nº 95 tendrá a nivel de la calle León y Castillo una servidumbre de paso de al menos 7 metros de ancho que resuelva el acceso al Espacio Libre situado en el interior de la manzana.

e) En la M5 de la Suerte, en las dos primeras plantas superiores a la baja (plantas 2 y 3) hacia la Rambla, con un fondo máximo de 20 metros de media, alguno de estos usos:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

3. Usos complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I. En sótanos, el uso comercial deberá estar ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja. En semisótanos no se exigirá esta condición.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto Educativo y Religioso.
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

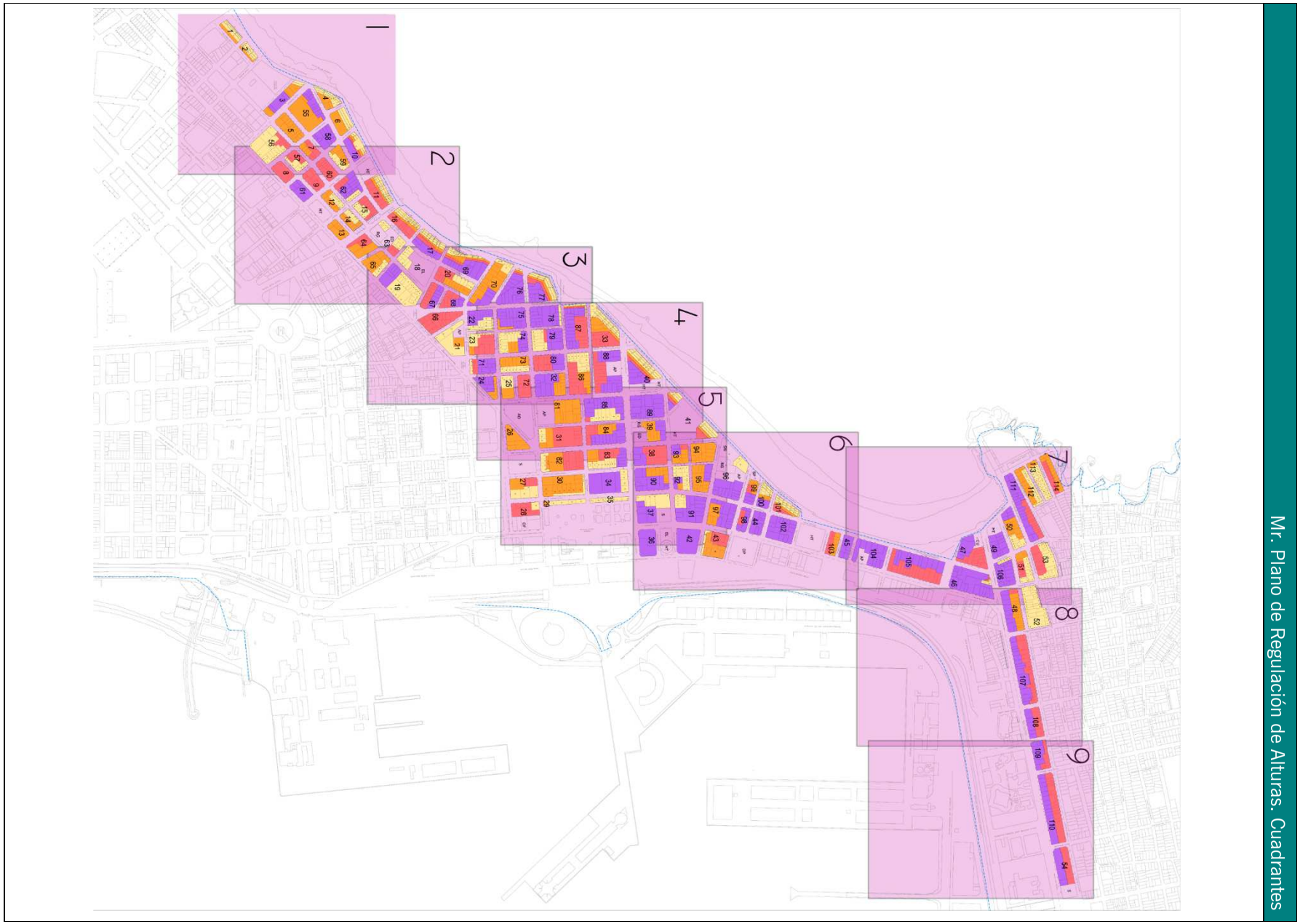
MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN EL ÁMBITO DE LA NORMA ZONAL P
Documento aprobado definitivamente.Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de enero de 2022

- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

5. Usos autorizables:

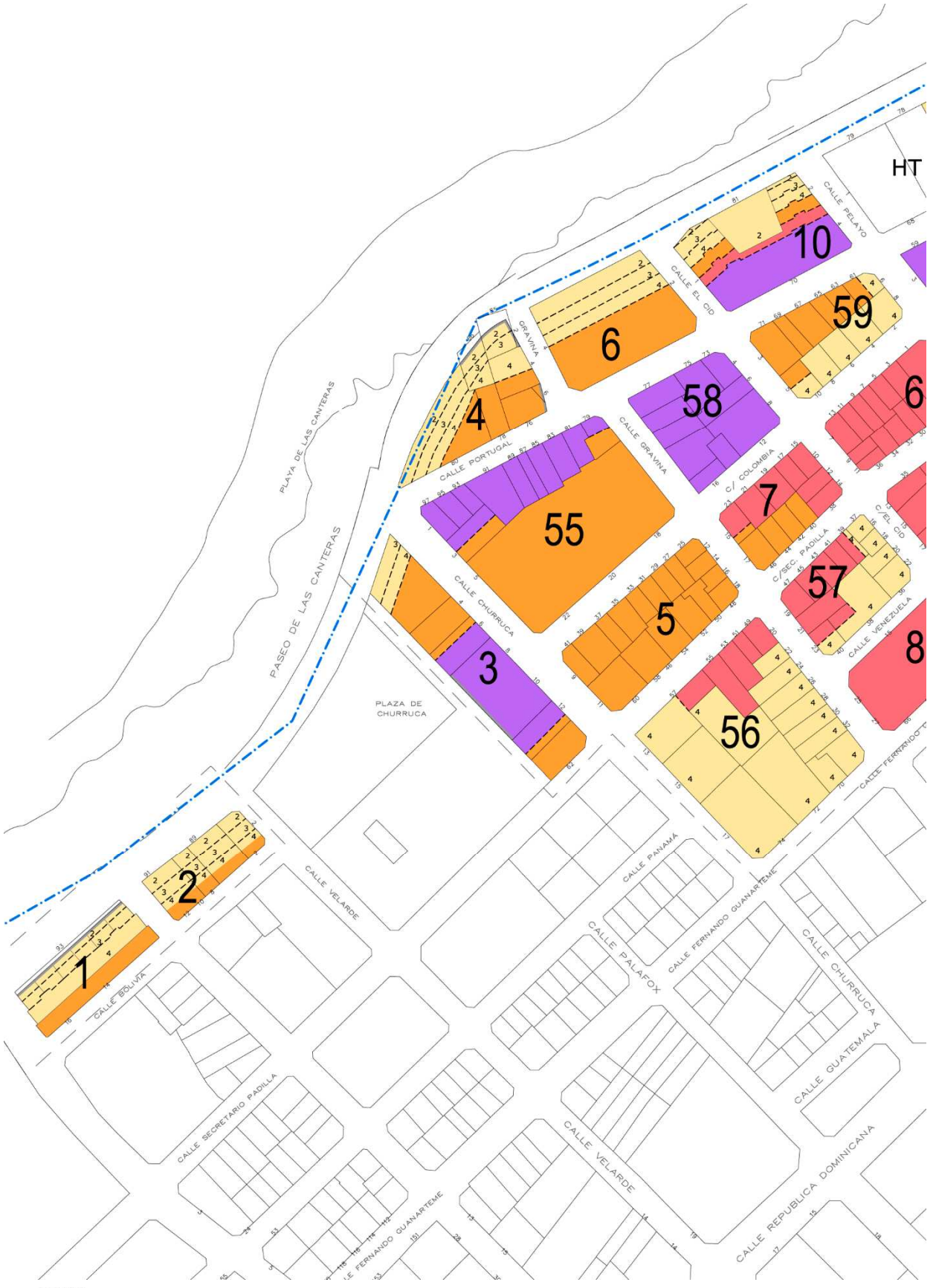
- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja. El local que solicite esta actividad deberá estar situado a una distancia superior a trescientos (300) metros de cualquier otro local existente destinado al mismo uso, distancia medida en línea recta sobre plano y tomando como referencia las puertas de acceso de ambos locales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.



Mr. Plano de Regulación de Alturas. Cuadrantes

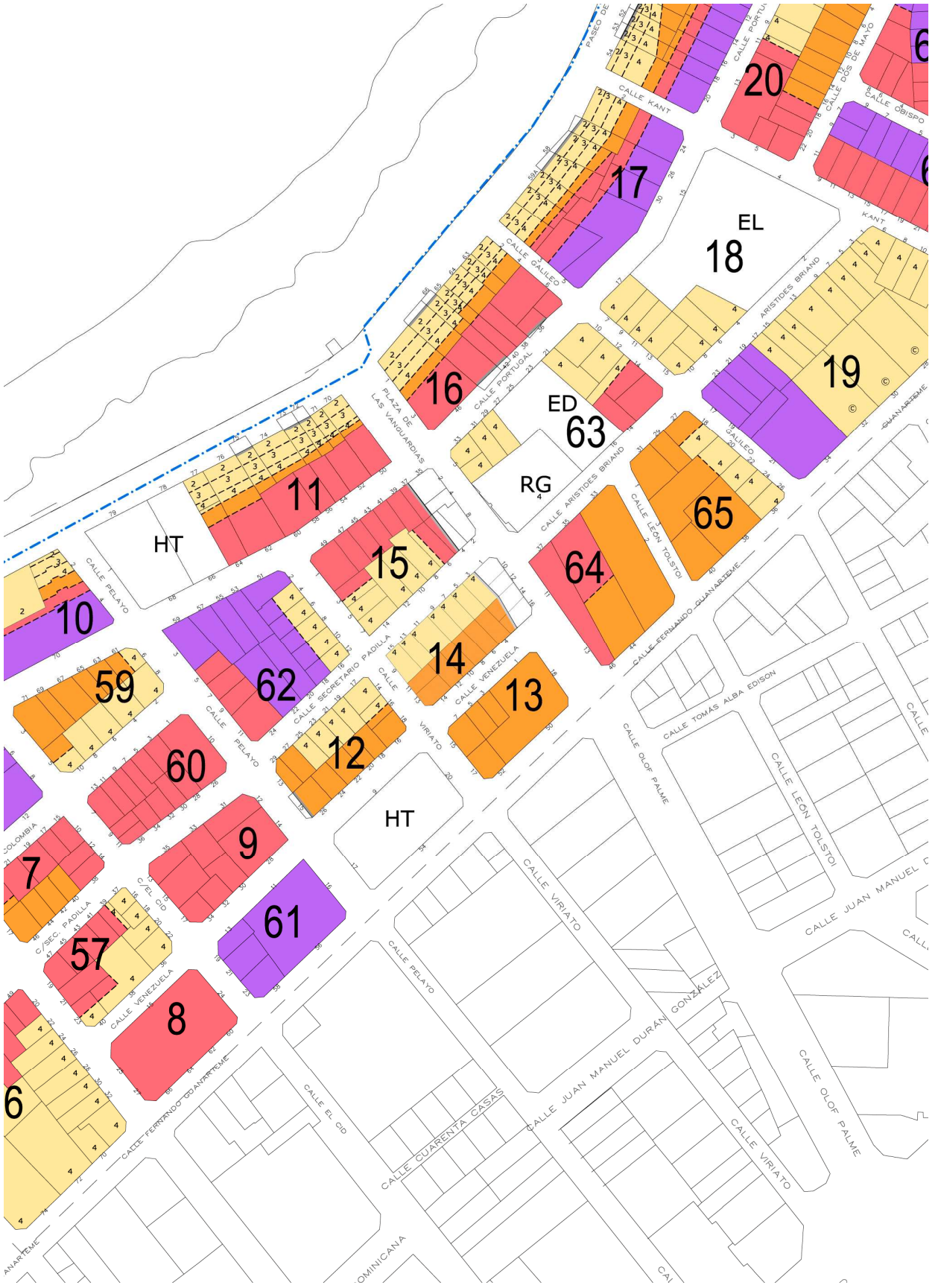
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 11-O, 11-P, 12-O, 12-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

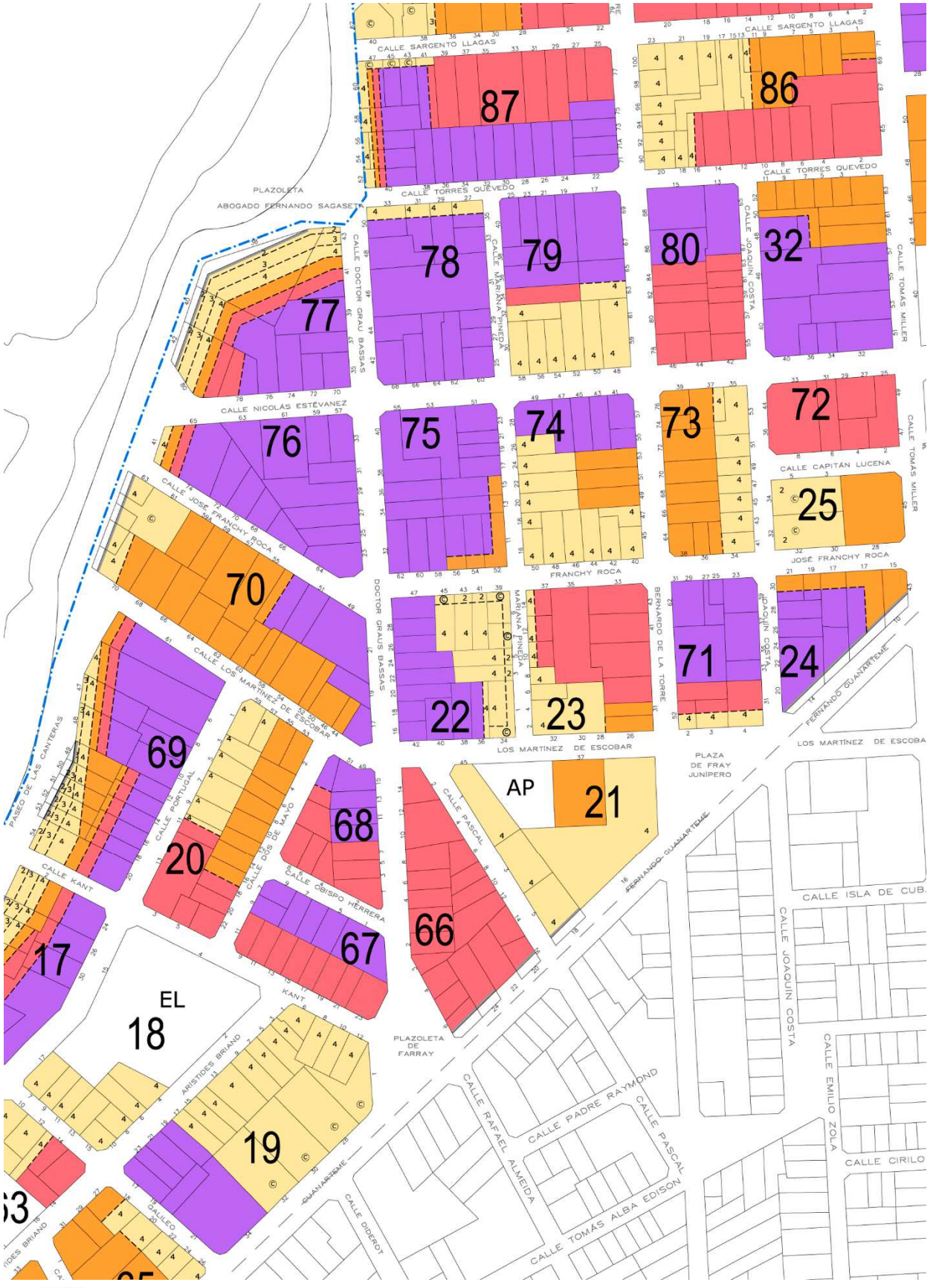
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 11-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

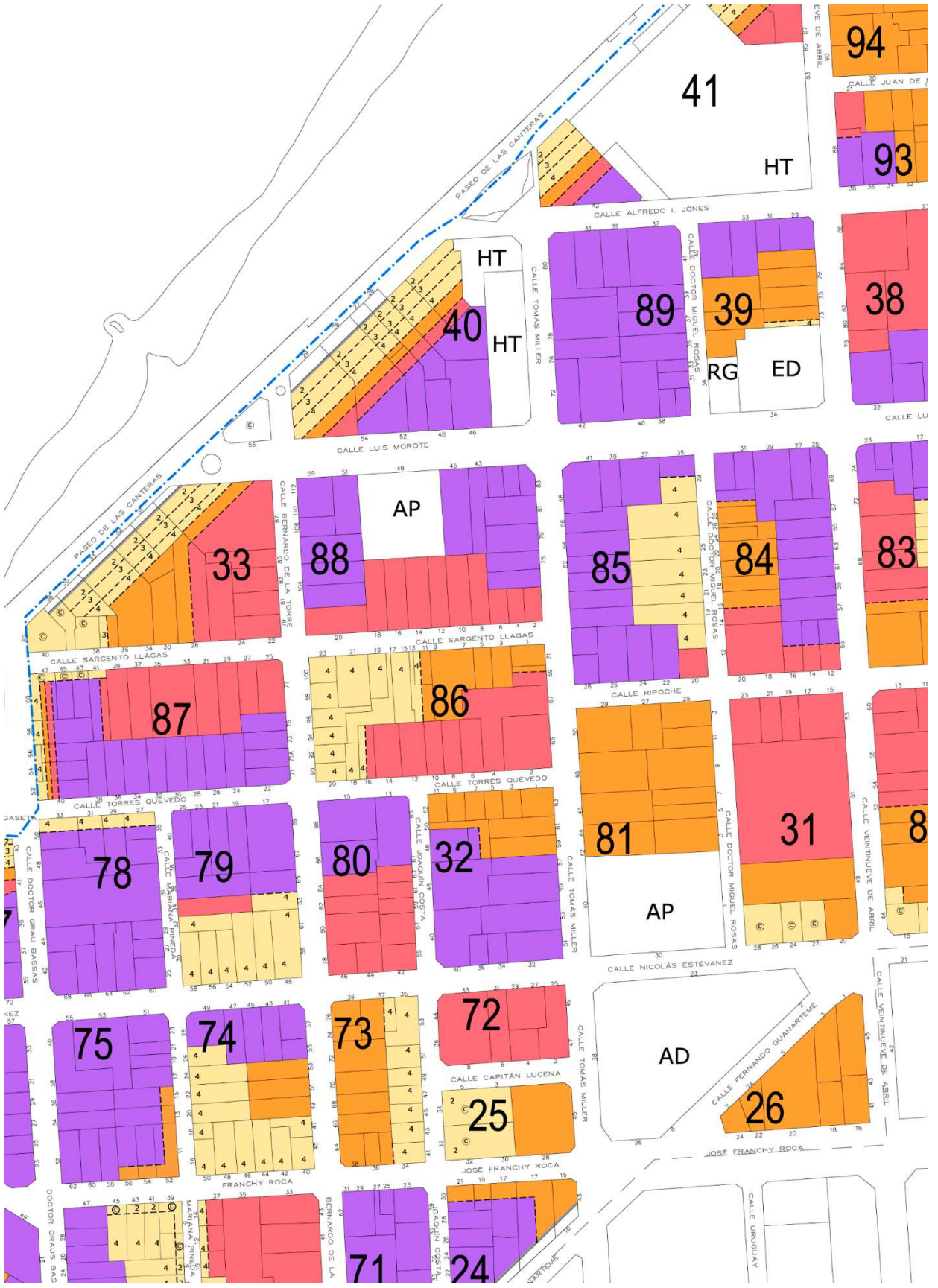
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 10-P, 11-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

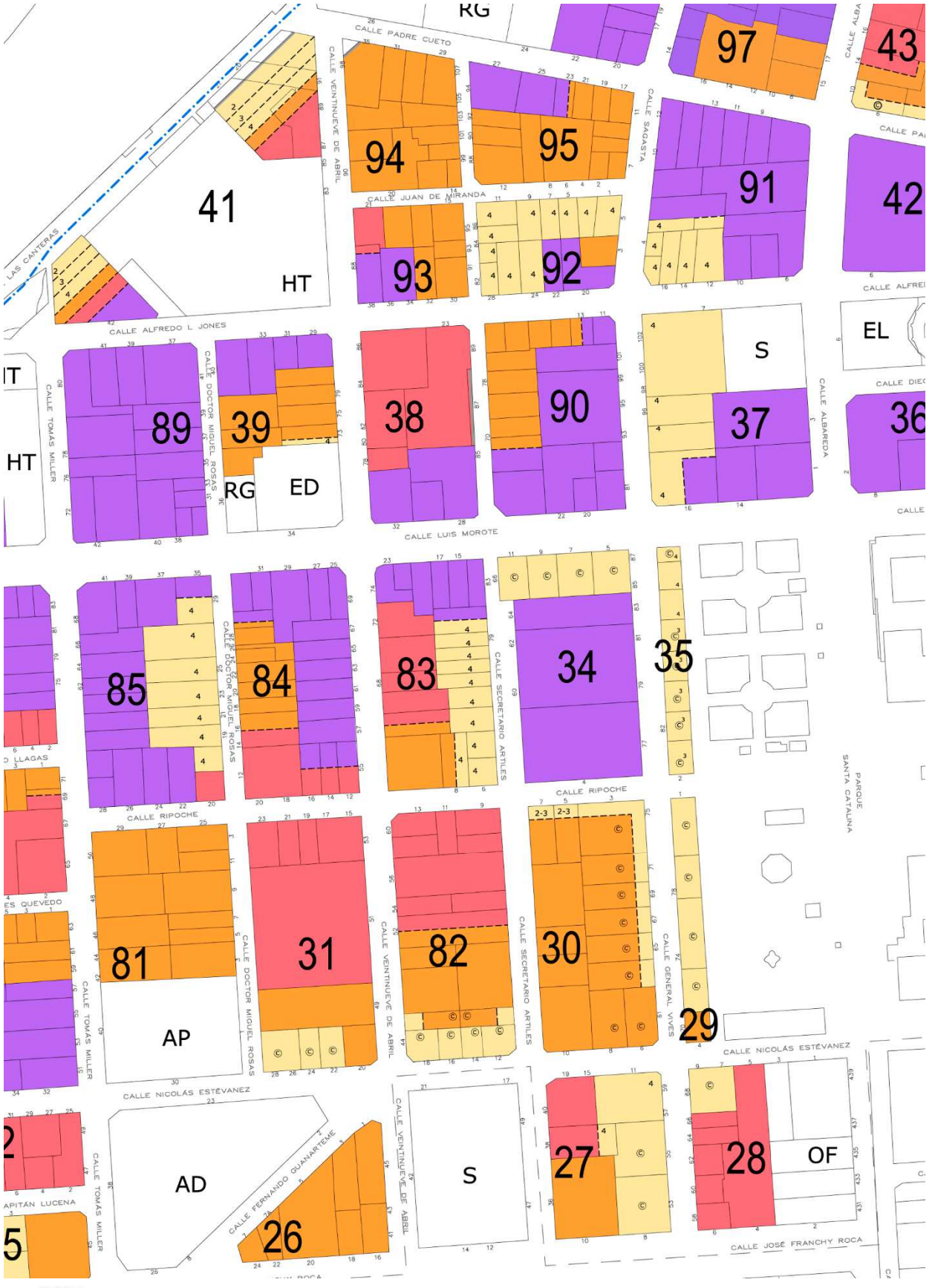
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 10-P, 10-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

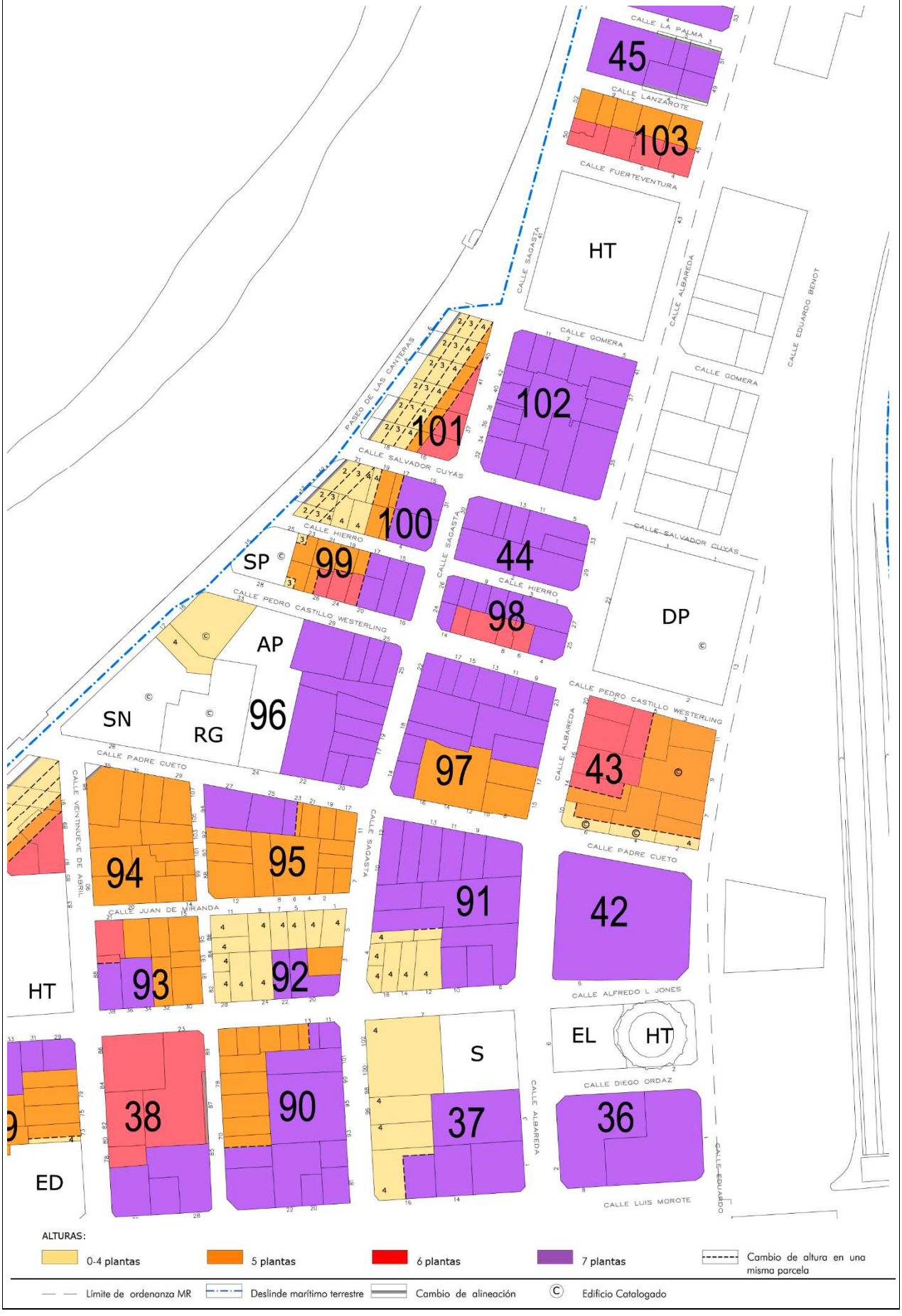
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 10-P, 10-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

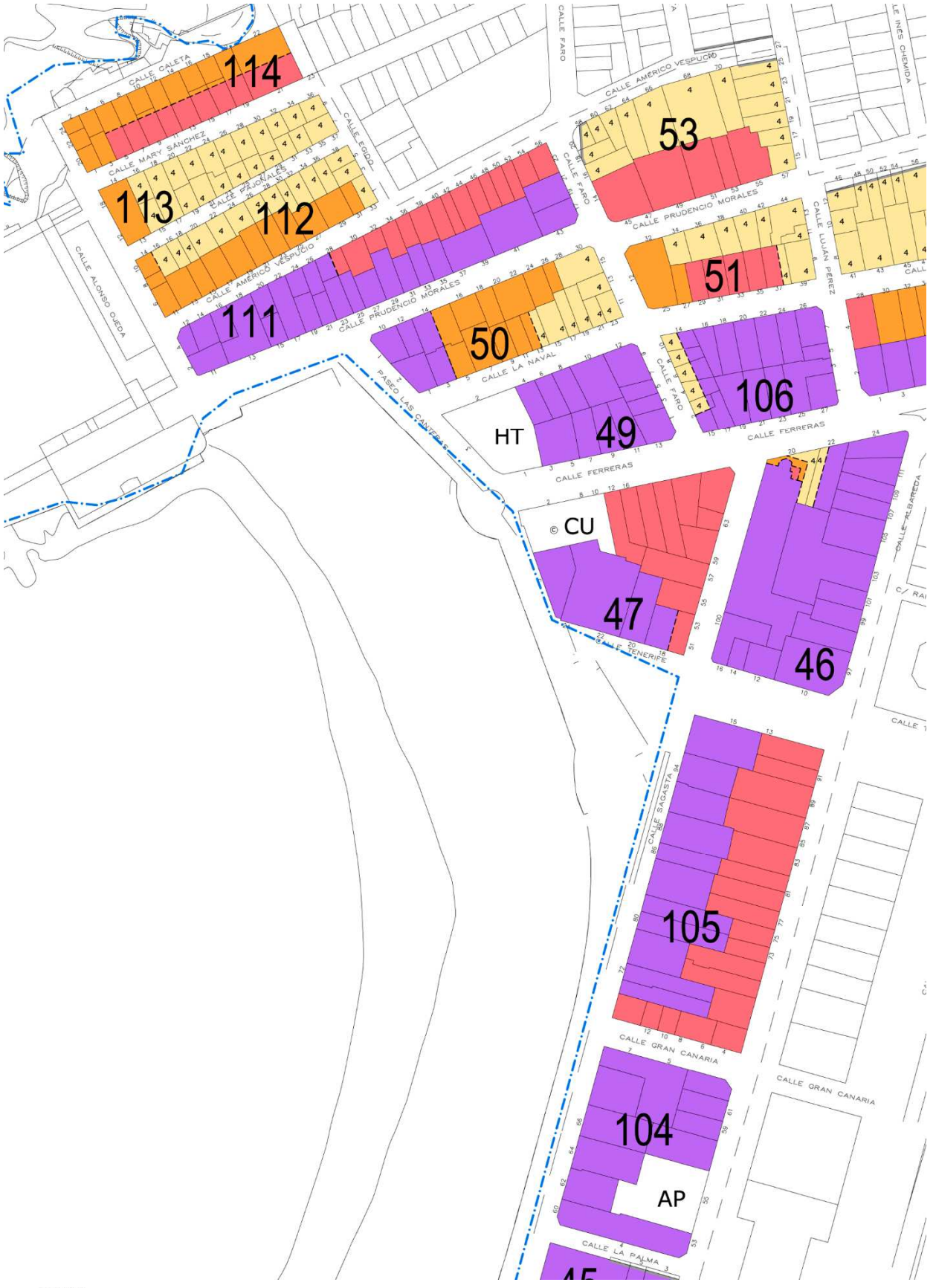
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 09-Q, 10-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

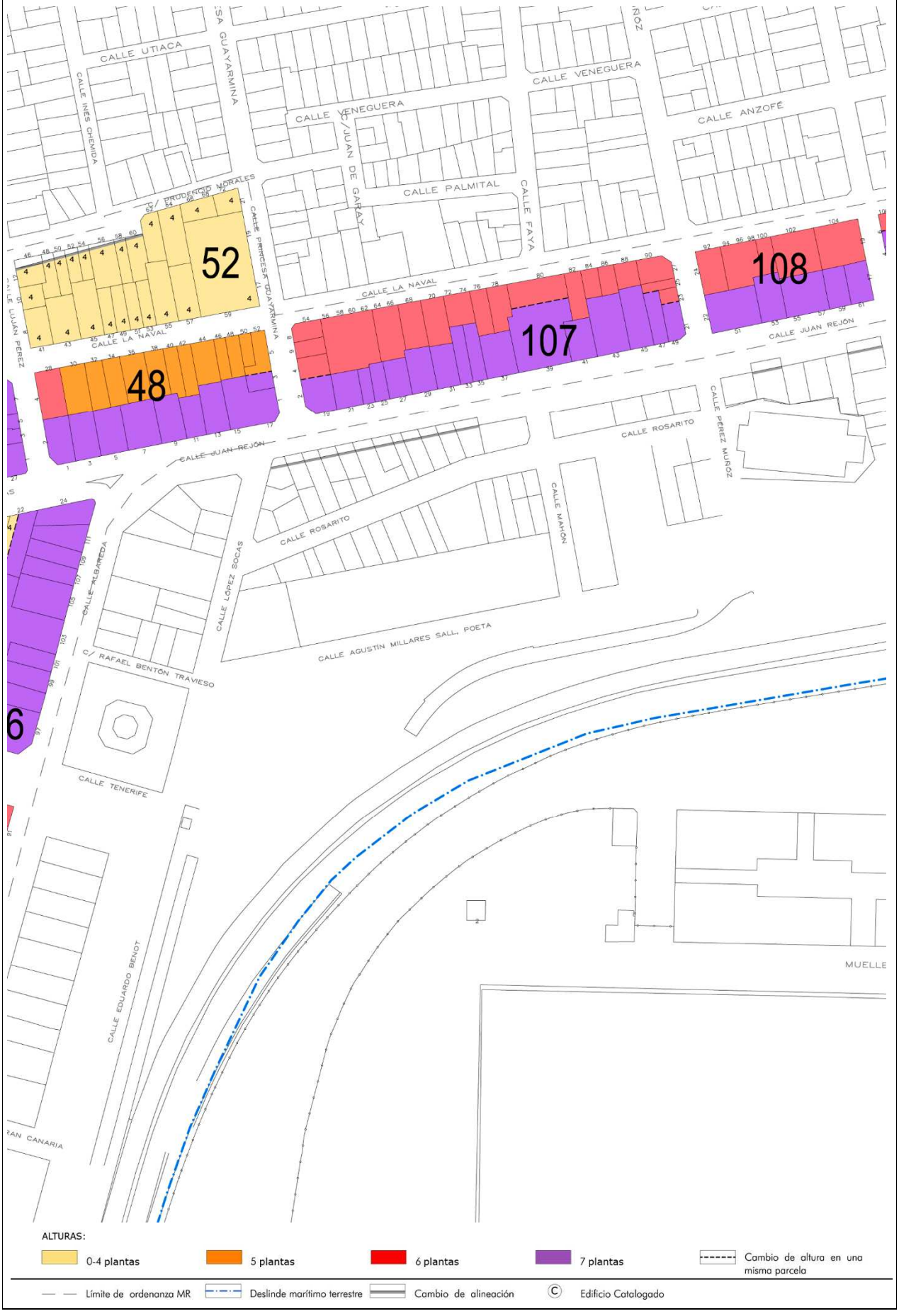
Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 8-Q, 9-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 08-Q, 08-R



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de Regulación de Alturas Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 08-R

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 5.9 NORMA ZONAL A

Corresponde a áreas de la ciudad donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 5.9.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra A en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.9.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas con las excepciones y condicionantes siguientes:

   a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.29) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.

   b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.30) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.

   c) Obras de nueva edificación:

      - Obras de nueva planta. Solo se permitirán para la sustitución de edificios existentes.

      - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones que no estén contempladas como obras exteriores (en el artículo 1.1.29 relativo a obras en los edificios de las presentes Normas) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que estén situados. Asimismo se permitirá, en edificios procedentes de planeamientos de desarrollo destinados mayoritariamente a vivienda pública y aprobados antes del 29 de diciembre de 2000, el cierre y utilización de las plantas bajas diáfanas, si éstas no forman parte de servidumbre de paso, para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.9.9 de las presentes Normas.

        Asimismo se admitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres para uso Garaje-Aparcamiento.

Artículo 5.9.3 Aplicación

1. Son de aplicación, para las obras de ampliación, todos los parámetros establecidos en esta Norma Zonal, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.9.4 **Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta**

1. La sustitución de edificios existentes se realizará con los mismos parámetros tipológicos y volumétricos con los que obtuvo la licencia de construcción el edificio a sustituir.

Artículo 5.9.5 **Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación**

1. No se admitirán ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes en el edificio.

2. Se permitirá la ocupación bajo rasante de los espacios libres, para uso Garaje-Aparcamiento, con las condiciones particulares establecidas para el uso Garaje-Aparcamiento en la Ordenanza Municipal de Edificación.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.9.6 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, será libre en el área regulada por esta Norma Zonal.

2. Se admitirá el cierre de balcones, terrazas y plantas bajas diáfanas con las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.9.7 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad garantizando la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

Artículo 5.9.8 **Espacios libres de parcela**

1. Los espacios libres de parcela que no tengan la consideración de patios deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un 60%, existiendo en ellos árboles de porte.

2. El cierre de los espacios retranqueados con respecto a la alineación oficial que sean tratados como espacios ajardinados se hará con bordillo o muros bajos, con una altura máxima de cuarenta (40) centímetros.

3. El cierre de parcela de los espacios retranqueados con respecto a la alineación oficial y situados por debajo de la rasante de la acera (patio inglés) se hará con muros bajos de altura máxima cuarenta (40) centímetros suplementados con barandillas hasta una altura máxima de un (1) metro.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.9.9 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

   a) En plantas bajo rasante:

   - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.

   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.

   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja.

   - Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) En plantas sobre rasante e inferiores a las de Vivienda:

   - Residencial, en las calles Alceste, entre los números 26 y 34, Ayacuchos, entre los números 21 y 29, y Plaza Alvarado y Saz, entre los números 4 y 7.

   - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I, excepto para la Avenida Marítima.

   - Industria en su categoría de Pequeña Industria (excepto para la Avenida Marítima).

   - Taller, en su categoría de Reparación en sus Tipos I y II (excepto para la Avenida Marítima).

   - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

   - Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones.

   - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

   - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

   - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

   - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, (excepto en la primera crujía desde la alineación de la edificación).

   c) En plantas de Vivienda:

   - Taller, en su categoría de Doméstico.

   - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

4. Usos alternativos:

   - Residencia Comunitaria.
   - Servicios Comunitarios, excepto las categorías de Educativo y Religioso.
   - Administración Pública.
   - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
   - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

5. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
   - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
   - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I en edificio de uso exclusivo, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.

6. En las parcelas provenientes de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle ejecutados cuyas determinaciones han sido transcritas al Plan General, se permitirán los usos existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, según les fue concedido en la correspondiente licencia de construcción.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Corresponde a parcelas con edificios existentes surgidos al amparo de planes anteriores, con unas condiciones singulares que dieron como resultado singularidades en el tejido urbano actual que, no correspondiendo con la Norma Zonal donde se encuentran, el presente Plan no considera conveniente incluirlos dentro del régimen establecido para las edificaciones fuera de ordenación.

Artículo 5.10.1 **Área**

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra S en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.10.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas con las siguientes condiciones:

   a) Obras en los edificios. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras en los edificios (1.1.29) de las presentes Normas, excepto aquellas que impliquen un aumento del número de viviendas existentes.

   b) Obras de demolición. Todas las contempladas en el artículo relativo a obras de demolición (1.1.30) de las presentes Normas, ligadas a la ejecución de las obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos en las construcciones originarias o a la demolición de las edificaciones declaradas en estado ruinoso o fuera de ordenación.

   c) Obras de nueva edificación:

      - Obras de nueva planta. Se admitirán para la sustitución del edificio existente.

      - Obras de ampliación. Sólo se admitirán como ampliación el cierre de terrazas y balcones no contemplados como obras exteriores (en el artículo 1.1.29 relativo a obras en los edificios de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural) por exceder del volumen en relación con la vivienda o local en el que están situadas, y el cierre de soportales en planta baja en los casos y condiciones definidas en el artículo 5.10.5 del presente título.

Artículo 5.10.3 **Aplicación**

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos y Volumétricos

Artículo 5.10.4 **Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de nueva planta**

1. La edificabilidad, la ocupación, la altura máxima, el número de plantas y el número de viviendas será igual o menor que la del edificio sustituido y la parcela será indivisible. La ordenación del nuevo edificio se hará a través de un Estudio de Detalle.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.10.5 **Condiciones tipológicas y volumétricas para las obras de ampliación**

1. No se admitirán ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación, de la altura máxima, del número de plantas o del número de viviendas existentes.

2. Se permitirá la ampliación de la zona de soportales en planta baja para los usos complementarios establecidos en el artículo 5.10.8 de las presentes Normas, en los siguientes casos y condiciones:

   a) Edificio Puerto. Hacia las calles La Naval y Juan Rejón podrá ampliarse alineándose con los edificios colindantes. No se permitirá la ampliación en el frente hacia la plaza del Ingeniero Manuel Becerra.

   b) Edificio Central. Hacia las calles 29 de Abril y Secretario Artiles podrá ampliarse alineándose en el eje de los soportales paralelo a dichas calles.

   c) Edificio situado en la esquina de las calles Más de Gaminde y Barcelona. Podrá ampliarse la zona se soportales y retranqueos, disponiendo el plano de fachada en planta baja coincidente con la alineación oficial.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.10.6 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación será libre en el área regulada por esta Norma Zonal.

2. Se admitirá el cierre de balcones, terrazas y soportales de plantas bajas (en los casos concretos citados en el artículo 5.10.5 apartado 2 de las presentes Normas), con las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 5.10.7 **Materiales de fachada**

1. Los materiales deben ser de primera calidad garantizando la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento.

2. En las obras de nueva planta, los huecos que se dispongan en plantas superiores a la baja deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior.

Parámetros de Uso

Artículo 5.10.8 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

2. Usos vinculados:

   a) En plantas bajo rasante:

      - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) En planta baja, serán uno o varios de entre los siguientes:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

3. Usos complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, ligados a la misma actividad desarrollada en planta baja.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I, ligado a la misma actividad desarrollada en planta baja.

b) En plantas bajas y plantas altas inferiores a las de Vivienda:

- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Servicios Públicos, en sus categorías de Administración Pública y Correos y Telecomunicaciones, (estos usos en plantas altas deberán estar ligado a la misma actividad en planta baja).
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, (este uso en plantas altas deberá estar ligado a la misma actividad en planta baja).

c) En plantas de Vivienda:

- Taller, en su categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

4. Usos alternativos:

   - Residencia Comunitaria.
   - Servicios Comunitarios, excepto las categorías de Educativo y Religioso.
   - Administración Pública.
   - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
   - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

5. Usos autorizables:

   - Servicios Comunitarios, en las categorías de Educativo y Religioso, en edificios de uso exclusivo.
   - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
   - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, y en todas las subcategorías Tipo II.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.11 NORMA ZONAL E

Corresponde a parcelas aún sin edificar, provenientes de anteriores planes de desarrollo y cuya ordenación el presente Plan General asume como propia y directa, desapareciendo el anterior plan, por tanto, como figura de planeamiento.

La norma aplicable en cada zona se ha extraído de sus planes de desarrollo, excepto los parámetros referidos al uso, que son los establecidos por el presente título.

Artículo 5.11.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra E en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.11.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.11.3 Aplicación

1. Para cualquier duda de interpretación o vacío normativo se recurrirá a la normativa de origen en estas zonas.

Artículo 5.11.4 Compatibilidad y localización de los usos

1. En las parcelas correspondientes al Barranquillo Don Zoilo, parcelas 1, 7 y de 59 a 76 de El Batán, parcela 25 de Casablanca III y parcela Cuesta Blanca-Hoya Andrea, se establecen los usos siguientes:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

   b) Usos vinculados: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios:

      - Taller, en su categoría de Doméstico.
      - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
      - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías (sólo para la parcela 25 de Casablanca III).

   d) Usos alternativos: ninguno.

   e) Usos autorizables: ninguno.

2. En el resto de las zonas reguladas por la Norma Zonal E, cuyos usos no se dispongan en el artículo correspondiente, se establecen los usos siguientes:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, excepto en Valle de Jinámar-Mirador del Valle y Valle de Jinámar-Colegio Europa, donde será Vivienda en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Usos vinculados (excepto por las parcelas nº 23 y 35 de El Batán, para las parcelas de la Vega de San José, para las del Valle de Jinámar y para la parcela de Escaleritas-Depósito de Lomo del Polvo, que se les exime del cumplimiento del uso vinculado en plantas bajas):

- En planta baja, serán uno o varios de entre los siguientes:
  - Servicios Comunitarios, en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo.
  - Administración Pública.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
- En plantas bajo rasante:
  - Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- En plantas altas, inferiores a las de Vivienda (excepto en Siete Palmas):
  - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas sus categorías, excepto los no compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías, y no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I.
- En plantas de Vivienda:
  - Taller, en su categoría de Doméstico.
  - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

d) Usos alternativos (excepto en el Valle de Jinámar):

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

e) Usos autorizables (excepto en el Valle de Jinámar):

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, Tipo I, en planta baja.

Artículo 5.11.5 E_{01}. Barranquillo Don Zoilo

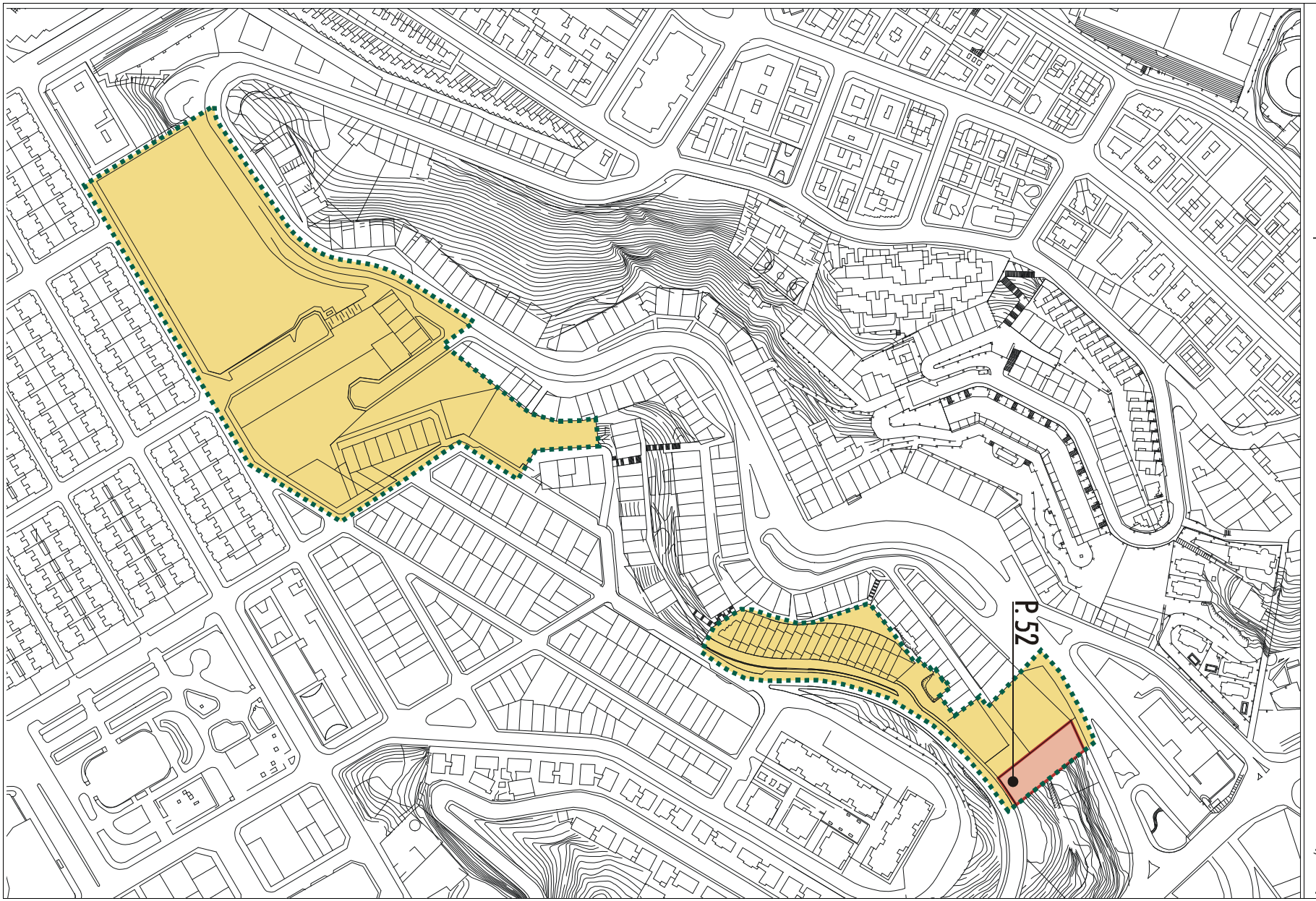
1. Edificabilidad:
   - Parcela 52: 0,71 m^3/m^2
   - Resto de parcelas: 3,12 m^3/m^2
2. Ocupación:
   - Parcela 52: 20%
   - Resto de parcelas: 60%
3. Altura máxima: 2 plantas.
4. En las fachadas principales se fija un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros, a excepción de las fachadas hacia la calle Maestro Rodó, que podrán situarse sobre la alineación oficial.
5. Se permiten cuerpos volados sobre la línea de edificación en la planta superior a la baja de cero cuarenta (0,40) metros máximo y no se podrá cerrar más del cincuenta por ciento (50%) de este espacio.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

NORMA ZONAL E01 Barranquillo de Don Zoilo

Plano de situación Escala aproximada 1:3.000 Planos RS: 15-Q, 16-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.6 E_{02}. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: Parcela Woermann

1. La parcela denominada Woermann, es fruto de la agrupación de las que fueron del Patrimonio del Estado, 1.608, 1.612a y 1.612b y las calles previstas en el planeamiento como prolongación de La Palma y Fuerteventura, entre Eduardo Benot y Albareda.

2. Edificabilidad: 3,5 m^2/m^2 que equivale a 16.151,60 m^2.

3. Ocupación: 50% que equivale a 2.307,37 m^2.

4. Posición de la edificación en la parcela: se conformará un Espacio Libre en la posición central de la parcela a modo de plaza, cuya superficie será al menos de 2.000 m^2. Su uso será público sin limitación alguna de accesibilidad y sin que puedan producirse cerramientos de cualquier tipo.

   a) Cuerpos bajos:

      - La edificación se dispondrá en dos cuerpos adosados a las medianeras de las edificaciones existentes.

      - La fachada de ambos cuerpos deberán ejecutarse de la forma siguiente:

         - Hacia la calle Albareda y Eduardo Benot se dispondrán sobre la alineación oficial, con una longitud no inferior a 20 metros en cada uno de ellos.

         - Hacia el Espacio Libre central de la parcela no podrán rebasar, ni la prolongación de la alineación oficial del margen norte de la calle La Palma, ni igual concepto del margen sur de la calle Fuerteventura.

   b) Cuerpos altos:

      - En cada cuerpo bajo se podrá disponer de un cuerpo alto, a modo de torre, dando a la plaza central, y retranqueado en todas sus plantas al menos 7 metros medidos desde las alineaciones oficiales de las calles Eduardo Benot y Albareda.

      - La separación mínima entre ellos será de 40 metros.

5. Altura de la edificación:

   a) Cuerpos bajos:

      - 6 plantas hacia la calle Eduardo Benot.

      - 8 plantas hacia la calle Albareda. Las dos últimas plantas tendrán un fondo máximo tal que no supere una línea paralela trazada a 14 metros de la alineación oficial de la calle Eduardo Benot.

      - En el frente de la calle Albareda al objeto de evitar las medianerías ciegas se retrasará la edificación un mínimo de 3 metros en las dos últimas plantas, tratándose como fachada, cuando los colindantes tengan menor altura ordenancista.

   b) Cuerpos altos:

      - Máximo 15 plantas.

      - Sobre ellas solo se permite la ubicación de las instalaciones técnicas imprescindibles, que no sobrepasarán, en ningún caso, los 4 metros de altura.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

6. Condiciones estéticas:

   a) Cuerpos bajos:

      - La planta baja se retranqueará 3 metros de la alineación oficial, y las plantas altas mantendrán la planeidad y la línea de coronación del modelo vigente.

      - Será obligatoria la ejecución del soportal en la forma establecida para la zona, prolongándose a lo largo de la totalidad del lindero de cada uno de los cuerpos bajos, con el cuerpo alto correspondiente.

      - La planta baja de los cuerpos altos estará libre de edificación.

   b) Cuerpos altos:

      - No se establecen limitaciones en cuanto a su composición, materiales, color o tratamiento.

7. Condiciones de uso: serán las establecidas en la norma zonal E, artículo 5.11.4, apartado 2, y con las limitaciones siguientes:

   a) Sobre rasante se establecen las limitaciones porcentuales siguientes:

      - Residencial máximo: 75% equivalente a 12.113, 70 m^2.

      - Cultural mínimo: 5% equivalente a 807,58 m^2 destinado a Biblioteca Pública.

      - Centros administrativos mínimos: 5% equivalente a 807,58 m^2 destinado a Oficinas de la Administración Local.

      - El uso del edificio situado en el extremo sur de la parcela será 100% Oficinas.

   b) Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela con planta de sótano, autorizándose el semisótano sólo en la semiparcela con frente en la calle Albareda.

Artículo 5.11.7 E_{03}. Avenida Marítima del Norte Tramos VI y VII: resto de Parcelas

1. Parcela mínima: no se permite la división o reparcelación de ningún solar en superficies inferiores a 300 m^2, respetándose no obstante las existentes en la actualidad.

2. Altura: seis (6) plantas. Sobre la última planta solamente podrá construirse un volumen prismático con superficie máxima, en planta de 12 m^2 por caja de escalera, y altura libre de dos con ochenta (2,80) metros con destino a la maquinaria del ascensor y escalera de acceso a la cubierta, la cual no podrá utilizarse más que para instalaciones de paneles solares, depósitos de agua, etc. siempre que queden ocultos por el antepecho, así como antenas colectivas.

3. En caso de la parcela edificada mediante la UA-03 del Plan General de 2000, por encima de esa altura de referencia se elevará un ático de dos (2) plantas retranqueado 3 m, como mínimo, con respecto a sus cuatro linderos.

4. Edificabilidad: no se establece limitación.

5. Ocupación: no se establece limitación.

6. Altura máxima: la altura de las edificaciones será obligatoriamente de veinte (20) metros medidos desde la rasante de la acera a la cara superior del último forjado, debiendo

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

proyectarse sobre éste un antepecho de uno con diez (1,10) metros según el diseño, cotas y materiales de los planos de detalle.

7. Cuerpos volados: no se permitirán vuelos sobre la línea de fachada excepto para cornisas, molduras y elementos decorativos, con un máximo de cero con cuarenta (0,40) metros.

8. Soportales de los edificios:

   a) Será obligatoria la ejecución del soportal en planta baja según diseño, cotas y materiales que se detallan en gráficos, en aquellos edificios de nueva planta que se encuentran en las calles señaladas en los planos de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria (Tramos VI y VII de la Avda. Marítima), excepto en la calle López Socas nº 12, 14 y 16 (y sin perjuicio del retranqueo establecido en planta baja hacia la calle Ferreras en la parcela situada en esquina con dicha calle).

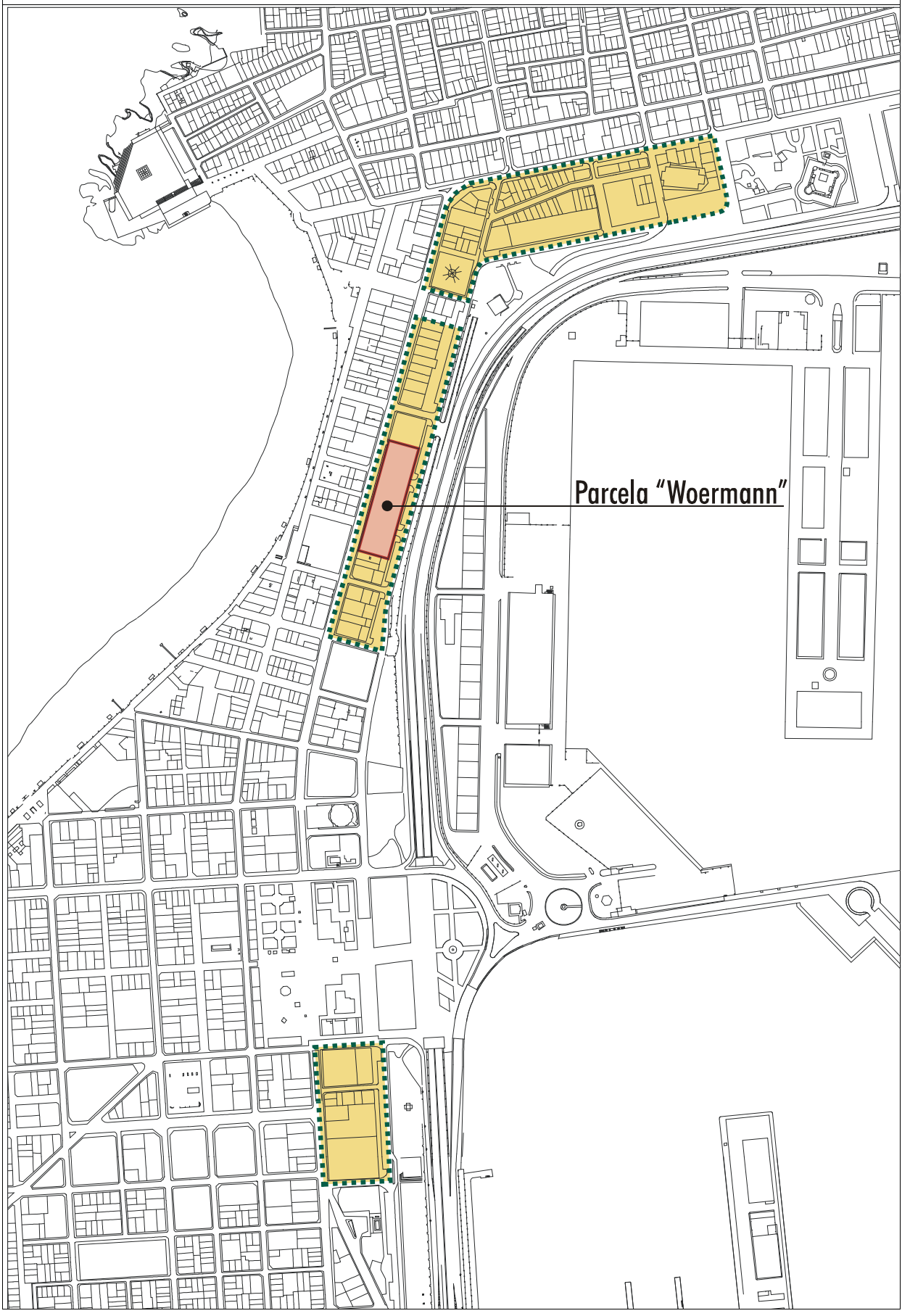
   b) En aquellos edificios ya construidos será de aplicación el apartado anterior para obras de reestructuración y de ampliación.

9. Las fachadas deben realizarse con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc).

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{03} — Avenida Marítima del Norte. Tramos VI y VII

Plano de situación — Escala aproximada 1:6.000 — Planos RS: 08-Q, 08-R, 09-Q, 10-Q, 11-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: indivisible. En parcelario actual será vinculante, no obstante, se permite la reagrupación de parcelas.

2. Condiciones de posición y volumetría de la edificación:

   La edificación se dispondrá escalonada, presentando la siguiente estructura volumétrica y separación a linderos (ver esquema orientativo al final del artículo):

   a) Se dispondrá, sobre la rasante de la calle de menor cota con respecto a la parcela, una planta baja a modo de zócalo que funcionará como plataforma de nivelación de la edificación, situada sobre la alineación oficial en todos sus linderos.

   b) Bajo las plantas de la edificación propiamente dicha y sobre la planta zócalo, se dispondrá una planta diáfana, que no podrá exceder de la proyección de la edificación situada sobre ella, que sólo podrá contener cuartos de instalaciones, cuartos trasteros y elementos de zonas comunes, quedando el resto del espacio como uso comunitario mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente.

   c) Separación a linderos en las plantas superiores al zócalo:

      - Separación a lindero frontal: el plano de fachada de la edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de la alineación oficial.

      - Las plantas de la edificación se escalonarán, de forma no sucesiva, con alturas de dos (2) o tres (3) plantas y con retranqueos de cinco (5) metros.

      - Separación a linderos laterales: al menos cuatro (4) metros en todas las plantas.

      - Separación a lindero trasero: la edificación se adosará al lindero trasero en todas las plantas.

   d) Por encima de la planta zócalo, la fachada principal de la edificación deberá resolverse en todos los casos con discontinuidades a modo de entrantes que fragmenten su gran longitud y favorezcan su integración en el entorno. En parcelas cuya longitud de fachada sea superior a cuarenta (40) metros, se dispondrán patios abiertos a fachada como mínimo cada doce (12) metros de edificación. La dimensión de estos patios será de al menos ocho (8) metros en el lado paralelo a la calle Pancho Guerra y al Paseo de San Antonio y diez (10) metros en el lado perpendicular a estas vías, contados a partir de la posición de fachada de la primera planta de viviendas.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) La planta baja (zócalo) ocupará el 100% de la parcela y no computará a efectos de edificabilidad.

   b) La planta baja diáfana no computará a efectos de edificabilidad, a excepción de las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfanos.

   c) La ocupación y la edificabilidad en el resto de las plantas serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición, volumetría y altura determinadas en este artículo, no pudiendo exceder la edificabilidad en ningún caso de 2,5 m^2/m^2.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Condiciones de altura:

   a) La altura de la planta baja (zócalo) no podrá ser superior a cuatro (4) metros (cara superior de forjado) sobre la rasante de la calle de menor cota, medida en el punto medio del lindero de fachada. Sobre esta altura sólo podrá disponerse el muro de cerca de la parcela, que no podrá exceder de 1,25 metros y deberá resolverse preferentemente con elementos diáfanos.

   b) La altura de la planta diáfana no podrá ser superior a cuatro (4) metros (cara superior de forjado).

   c) No se establece altura máxima. No obstante, la edificación deberá mantenerse en todo caso al menos (3) metros por debajo de la rasante del Parque Frío o, en su caso, de la vía o parcela colindante al oeste y situada a mayor cota con respecto a la parcela.

5. Condiciones de composición:

   a) La propuesta deberá responder a criterios de calidad arquitectónica, tanto en cuanto a materiales de revestimiento de fachadas como a soluciones compositivas novedosas. Se justificará lo expuesto con la aportación de documentación gráfica complementaria (infografías, fotomontajes, etc.).

   b) El espacio libre de parcela deberá recibir tratamiento ajardinado (incluida la superficie correspondiente a los patios abiertos a fachada) al menos en un sesenta (60) por ciento de su superficie, debiendo disponerse varios árboles de porte medio y grande como medida para reducir el impacto visual de la actuación. Con este mismo objetivo, los muros de contención que queden vistos (sin edificación adosada) deberán tratarse verticalmente con enredaderas u otra vegetación que contribuya al ajardinamiento de la parcela. En ningún caso, el espacio libre de parcela podrá subdividirse para usos privativos.

   c) En la planta diáfana no se permitirán más cerramientos que los necesarios para la disposición de los accesos comunes y servicios para la comunidad, cuartos trasteros incluidos. No podrá subdividirse para usos privativos.

   d) Las terrazas resultantes de los escalonamientos de la edificación serán transitables o ajardinadas, y deberán estar vinculadas a las viviendas anexas a ellas.

   e) Las cubiertas serán planas e intransitables, no pudiendo subdividirse para uso privativo. No podrá sobresalir sobre ellas ningún elemento construido (ni siquiera cajas de escaleras), pudiendo disponerse únicamente las instalaciones que sean preceptivas para la captación solar, integradas compositivamente con la edificación y las respectivas cajas de los aparatos elevadores.

6. Condiciones de uso:

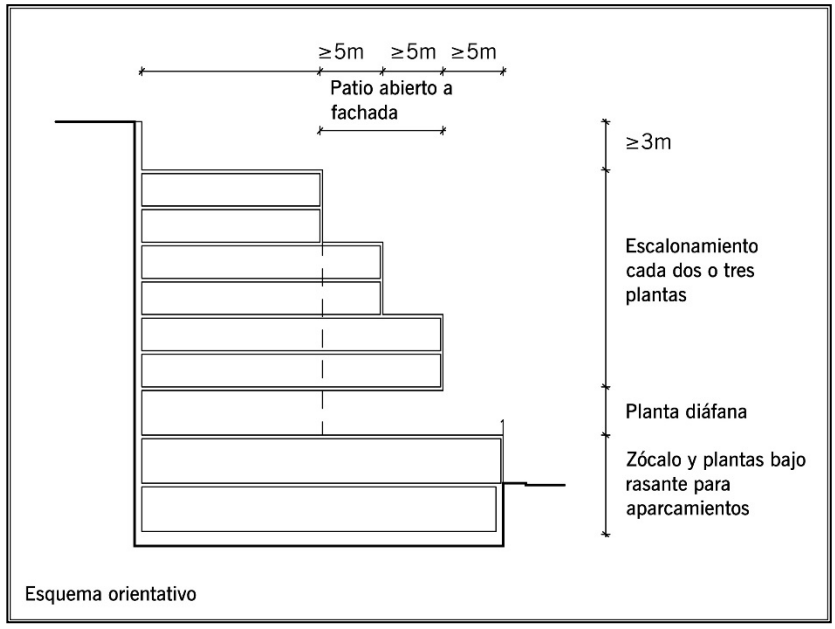
   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva, no pudiendo disponerse viviendas en planta zócalo ni en planta baja diáfana.

   b) Usos vinculados: en planta zócalo y planta/s bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con una dotación mínima de una (1) plaza por vivienda.

   c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020



Artículo 5.11.9 E_{05}. Hostelería -Torre 5

1. Superficie parcela: 1.800 m^2.
2. Ocupación: 60% del solar.
3. Altura máxima: 15 plantas y Local Comercial sobre la rasante del vial.
4. Número máximo de viviendas: 61.
5. Tolerancia de Comerciales en planta baja.
6. Volumen edificable: 18.039 m^3.
7. Los sótanos de aparcamiento no contabilizan a efectos de número de plantas o volumen construido. La rasante de la edificación se considerará respecto del vial superior, situado al oeste de la parcela. Será obligatoria la existencia de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda o local de cien (100) m^2 en garaje cubierto.

Artículo 5.11.10 E_{06}. El Batán-Parcelas 23 y 35 Residencial

1. Parcela mínima: indivisible.
2. Posición de la edificación en la parcela:
   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, con un fondo máximo de diez (10) metros, y respetando una distancia a los restantes bloques no inferior a catorce (14) metros.
   b) El resto de la parcela se conforma como espacio libre y ajardinamiento privado.
3. Ocupación en planta:
   - P-23: 460 m^2 máxima.
   - P-35 Residencial: 690 m^2 máxima.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Altura del edificio:

   a) Se establece una altura máxima de cinco (5) plantas, contabilizadas desde la rasante en la calle superior por la que se accede a la edificación, pudiéndose ejecutar la edificación necesaria bajo rasante para alcanzar la cota natural del terreno, sin aumentar el número de viviendas previsto.

   b) El cerramiento exterior de la edificación bajo rasante, así como en los supuestos de cimentación vista, será tratado convenientemente, con acabados pétreos o similares, que minimicen el impacto paisajístico.

5. Edificación permitida:

   - P-23: 20 viviendas y 2.300 m^2 máximo.

   - P-35 Residencial: 30 viviendas y 3.450 m^2 máximo.

Artículo 5.11.11 E_{07}. El Batán-Parcela 38

1. Parcela mínima: indivisible.

2. Posición de la edificación en la parcela: la edificación Residencial se dispondrá como máximo ocupando la franja de 30 metros de profundidad medida desde la alineación oficial de la calle Severo Ochoa.

3. Edificabilidad permitida:

   a) Se establece una edificabilidad global de dieciocho mil quinientos (18.500) metros cuadrados, destinándose un máximo de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados a uso Comercial.

   b) La edificabilidad del comercial se repartirá bajo la edificación de tal modo que no exceda de dos plantas en ningún punto sobre la rasante actual de la acera.

   c) No computan las superficies destinadas a garajes.

4. Ocupación en planta: se establece una ocupación para la edificación de dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Altura de la edificación: se establece una altura máxima de once (11) plantas.

6. Separación a la alineación exterior: la edificación tendrá como alineación exterior la de la parcela.

7. Número de viviendas: se establece un número máximo de viviendas de ciento cincuenta y dos (152), que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

Artículo 5.11.12 E_{08}. El Batán-Parcelas 1, 60, 61, 62, 63, 64, 75 y 76

1. Se corresponde esta Norma con tipología de Viviendas Unifamiliares en hilera con jardín.

2. Parcela mínima: indivisible.

3. Posición de la edificación en la parcela:

   a) El plano de fachada de la edificación se separará como mínimo tres (3) metros de la alineación oficial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) La edificación (como conjunto edificado y no como unidad de vivienda) se separará dos (2) metros de los linderos laterales y tres (3) metros del lindero posterior.

c) No se permitirá ocupar estos retranqueos con ningún tipo de construcción ni bajo ni sobre rasante, estando reservados para la vegetación, con la salvedad de lo establecido para garajes en el apartado 7 de este artículo.

4. Número de viviendas por parcelas: el número máximo de viviendas será de diez (10) en la parcela 1. En el resto de las parcelas no se establece limitación.

5. Ocupación: 50%. Esta ocupación se aplicará bajo y sobre rasante a todas las construcciones sin que los garajes computen a estos efectos.

6. Edificabilidad: no se fija.

7. Altura máxima: se establece siempre una planta como máximo, medida sobre la rasante de la acera del vial superior. La altura máxima será de tres con cinco (3,5) metros con azotea y cuatro con cinco (4,5) metros con cubierta inclinada.

   a) Cuando el desnivel entre viales sea superior a la altura máxima permitida, y no exceda los ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros que no computará como altura.

   b) Alternativamente se permitirá escalonar la edificación. En dicho supuesto el escalonamiento se resolverá de tal modo que ningún alzado del mismo supere en más de uno el número de plantas máximo establecido en la Norma. La terraza o cubierta del cuerpo inferior será de cuatro (4) metros de fondo y el solape entre ambos cuerpos, será de seis (6) metros máximo, debiendo separarse al menos tres (3) metros de la línea de fachada.

   c) Cuando el desnivel de los viales esté comprendido entre nueve (9) y once (11) metros se permitirá escalonar la edificación tal y como se establece en el supuesto anterior, al cual se le podrá añadir una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros, que no computará como altura.

8. Tratamiento de exteriores y garaje: el garaje se proyectará obligatoriamente con acceso desde el vial inferior, sin que pueda ocupar las zonas de separación a linderos. El muro-zócalo del vial inferior no será superior a cinco (5) metros, medidos hasta su coronación en cualquier punto de su alzado. En él se abrirá un hueco de acceso a garaje, de dimensiones máximas 3 x 2,5 m, pudiéndose practicar otros huecos sin exceder los siete (7) metros cuadrados de superficie, uno de los cuales podrá ser de 1,20 x 2,10 m, y el resto se situarán a una cota mínima de dos (2) metros y no excederán de cero con sesenta (0,60) metros de alto. El acabado de este muro será de aplacado de piedra natural de altura mínima tres (3) metros y el cerramiento de los otros linderos, será de obra hasta un (1) metro de altura y de reja hasta una cota máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 5.11.13 E_{09}. El Batán-Parcelas 59 y de 65 a 74

1. Se corresponde esta Norma con tipología de Viviendas Unifamiliares aisladas con jardín.

2. Parcela mínima: 400 m^2. La fachada mínima y el círculo inscribible mínimo en la parcela: 12 metros.

3. Posición de la edificación en la parcela:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) El plano de fachada de la edificación se separará como mínimo tres (3) metros de la alineación oficial.

b) La edificación se separará dos (2) metros de los linderos laterales y tres (3) metros del lindero posterior.

c) No se permitirá ocupar estos retranqueos con ningún tipo de construcción ni bajo ni sobre rasante, estando reservados para la vegetación, con la salvedad de lo establecido para garaje en el apartado 7 de este artículo.

4. Número de viviendas por parcela: El número máximo de viviendas por parcela será una (1).

5. Ocupación: 33%. Esta ocupación se aplicará bajo y sobre rasante a todas las construcciones, sin que los garajes computen a estos efectos.

6. Edificabilidad: no se fija.

7. Altura máxima: se establece siempre una planta como máximo, medida sobre la rasante de la acera del vial superior. La altura máxima será de tres con cinco (3'5) metros con azotea y cuatro con cinco (4'5) metros con cubierta inclinada.

   a) Cuando el desnivel entre viales sea superior a la altura máxima permitida, y no exceda los ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros que no computará como altura.

      Alternativamente se permitirá escalonar la edificación. En dicho supuesto el escalonamiento se resolverá de tal modo que ningún alzado del mismo supere en más de uno el número de plantas máximo establecido en la Norma. La terraza o cubierta del cuerpo inferior será de cuatro (4) metros de fondo y el solape entre ambos cuerpos será de seis (6) metros máximo, debiendo separarse al menos tres (3) metros de la línea de fachada.

   b) Cuando el desnivel de los viales esté comprendido entre nueve (9) y once (11) metros se permitirá escalonar la edificación tal y como se establece en el supuesto anterior, al cual se le podrá añadir una planta diáfana ajardinada de dos con ocho (2,8) metros máximo de altura libre y fondo comprendido entre cuatro (4) y seis (6) metros, que no computará como altura.

8. Tratamiento de exteriores y garaje: el garaje se proyectará obligatoriamente con acceso desde el vial inferior, sin que pueda ocupar las zonas de separación a linderos. Deberá dotarse de dos (2) plazas de garaje por cada vivienda.

   El muro-zócalo del vial inferior no será superior a cinco (5) metros, medidos hasta su coronación en cualquier punto de su alzado. En él se abrirá un hueco de acceso a garaje, de dimensiones máximas 3 x 2,5 m., pudiéndose practicar otros huecos sin exceder los siete (7) metros cuadrados de superficie, uno de los cuales podrá ser de 1,20 x 2,10 m, y el resto se situarán a una cota mínima de dos (2) metros y no excederán de cero con sesenta (0,60) metros de alto. El acabado de este muro será de aplacado de piedra natural de altura mínima tres (3) metros y el cerramiento de los otros linderos, será de obra hasta un (1) metro de altura y de reja hasta una cota máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 5.11.14 E_{10}. El Batán-Parcela 7

1. La parcela 7 del Plan Parcial El Batán quedó modificada por la Modificación de dicho Plan Parcial aprobada el 28-01-94, donde el área delimitada en las presentes Normas como E-10 quedó incluida en la parcela 8.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Número máximo de viviendas: 3.

3. Posición de la edificación en la parcela:

   a) Separación al lindero frontal superior: como mínimo 3 metros.

   b) Separación al lindero frontal inferior: como mínimo 2,80 metros.

   c) Separación al lindero frontal lateral (hacia Espacio Libre). La edificación podrá separarse 2 metros de este lindero, o posicionar uno de sus planos de fachada sobre dicho lindero.

   d) Separación al lindero lateral: 2 metros.

4. Ocupación: 60%.

5. Edificabilidad: No se establece.

6. Altura máxima: 1 planta máximo

   a) Sobre rasante del vial superior: 1 planta como máximo (la altura máxima será 3,5 metros en edificaciones con cubierta plana referida a la cornisa y 4,5 metros en cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta).

   b) Bajo rasante del vial superior: 2 plantas más 1 planta diáfana situada sobre un basamento-zócalo colocado sobre rasante del vial inferior. Este basamento-zócalo estará posicionado en el lindero frontal inferior y tendrá una altura máxima de 5 metros. La altura libre de las plantas situadas bajo rasante del vial superior será 2,80 metros.

7. Tratamiento de exteriores y garaje:

   a) El garaje se podrá situar en la planta sobre rasante del vial superior, o en el basamento-zócalo.

   b) En el caso de optar por tener acceso desde el vial inferior, en el interior del basamento-zócalo solo se permitirá el garaje, con una dimensión máxima de 6,5 metros de fondo, y el vestíbulo de acceso a plantas altas.

   c) En la fachada del basamento-zócalo solo se permitirán abrir huecos para puertas de garaje y puertas de acceso a la edificación.

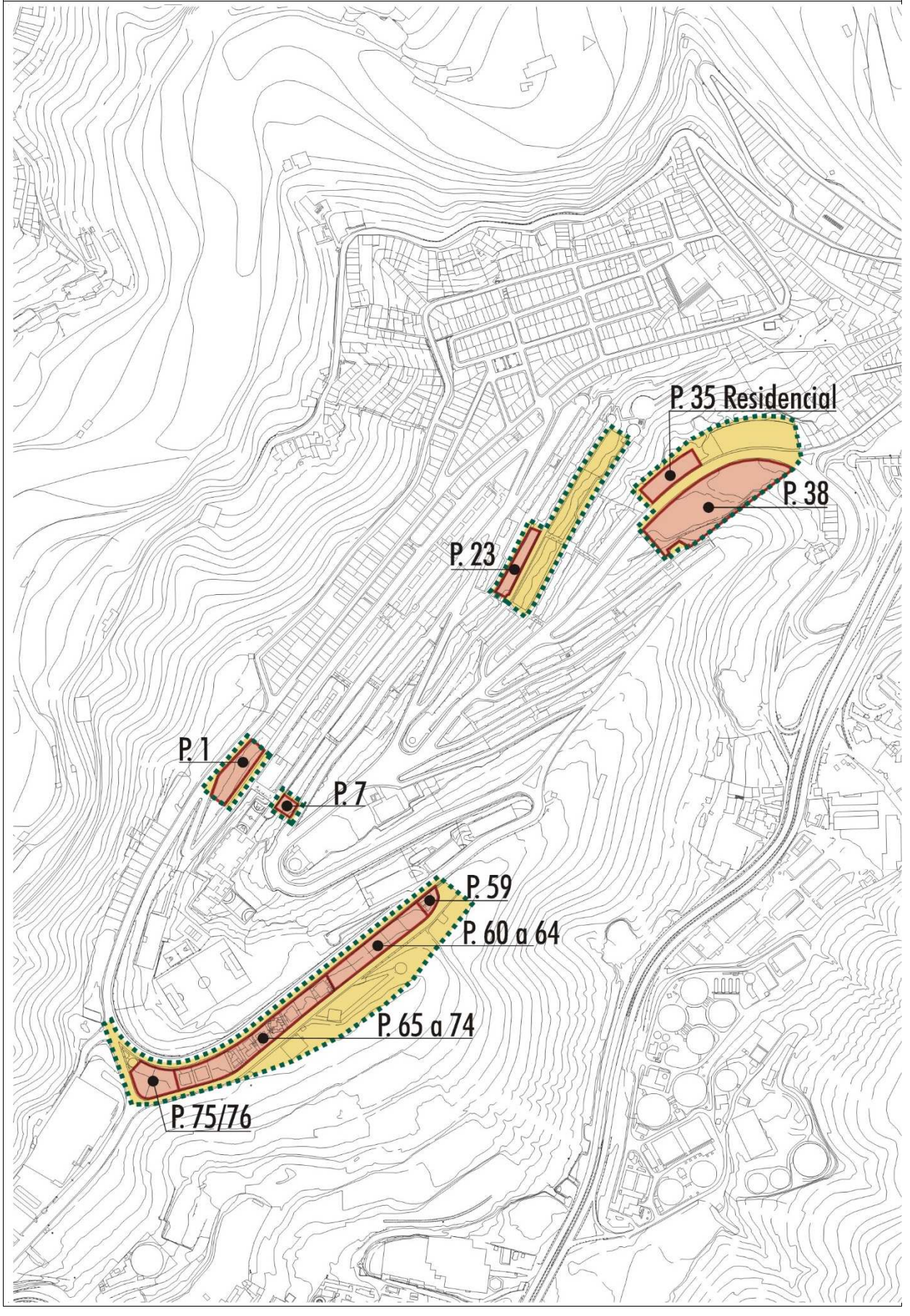
   d) Si la edificación se posiciona sobre el lindero frontal lateral, este paramento deberá ser tratado como fachada. Se permitirá la apertura de huecos pero no el acceso a la edificación desde el Espacio Libre.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{06}, E_{07}, E_{08}, E_{09}, E_{10} — El Batán. Parcelas varias

Plano de situación — Escala aproximada 1:6.000 — Planos R: 20-R, 20Q, 21-Q, 21-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.15 E_{11}. Vega de San José-Parcela Norte

1. Superficie máxima por planta: 400 m^2.
2. Superficie máxima total edificada: 6.000 m^2.
3. Volumen máximo edificado: 18.000 m^2.
4. Número máximo de plantas: 15 plantas.
5. Número máximo de viviendas: 60 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

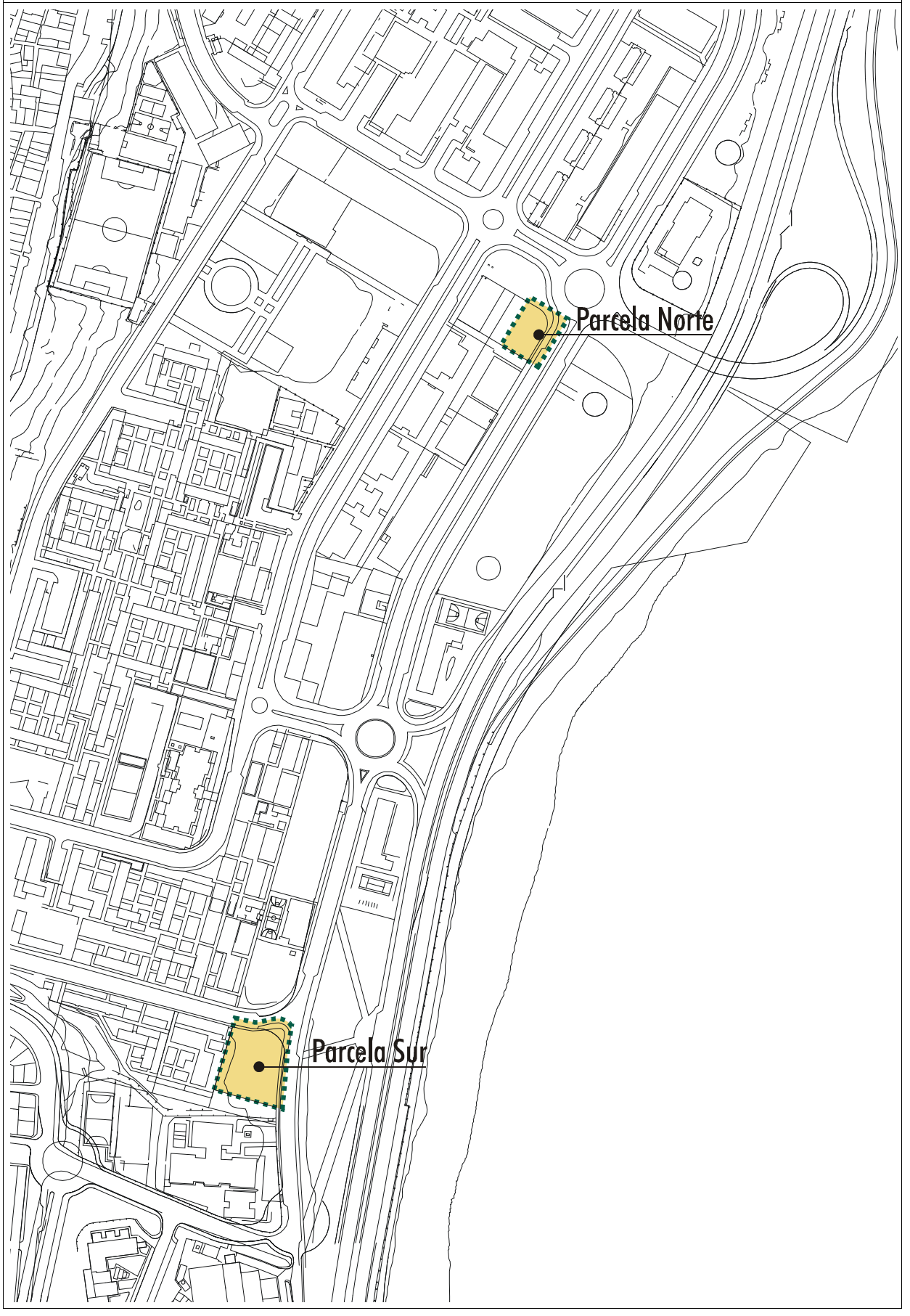
Artículo 5.11.16 E_{12}. Vega de San José-Parcela Sur

1. Ocupación:
   a) Las edificaciones deberán estar obligatoriamente separadas un mínimo de diez (10) metros con respecto a las existentes.
   b) El área de movimiento de cada edificación no podrá rebasar un rectángulo de dimensiones 10 x 30 metros.
   c) La separación entre los cuerpos edificados será como mínimo de veinte (20) metros.
2. Edificabilidad: 10 m^2/m^2.
3. Número máximo de plantas: 9 plantas sobre el plano de nivelación.
4. El número máximo de viviendas será de sesenta y cuatro (64), que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:4.000 Planos RS: 21-S, 22-S



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.17 E_{13}. Valle de Jinámar-Rambla

1. Condiciones de las parcelas:

   a) Parcela mínima: 300 m^2.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación deberá situarse en la alineación oficial en todos los linderos, excepto hacia la Rambla. En este último caso no se fija la alineación y en el caso de retranquearse, esta separación será de tres (3) metros como mínimo.

   b) La longitud máxima de la edificación será de setenta (70) metros y la separación mínima entre edificaciones será de diez (10) metros.

3. Condiciones de altura:

   a) Número de plantas: 4.

   b) Altura máxima de cornisa: 13 m.

4. Número máximo de viviendas:

   a) Manzana situada en el margen norte de la Rambla: 198 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

   b) Manzana situada en el margen sur-oeste de la Rambla: 48 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

   c) Manzana situada en el margen sur-este de la Rambla: 120 viviendas, que deberán estar adscritas a algún régimen de protección pública.

   d) Manzana situada en el margen sur de la Rambla limitando con el Término Municipal de Telde: no se establece.

5. Condiciones estéticas:

   a) Salientes: no se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

   b) Vuelos: sólo se admiten balcones y miradores con un vuelo máximo de cero con cuarenta y cinco (0,45) metros para balcones y cero con setenta y cinco (0,75) metros para los miradores acristalados. La suma de la longitud en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de la línea de fachada.

   c) Entrantes: se prohíben terrazas entrantes.

Artículo 5.11.18 E_{14}. Valle de Jinámar-Colegio Europa

1. Condiciones de la parcela:

   a) Parcela mínima: 140 m^2.

   b) Lindero frontal mínimo: 7 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

b) Deberá proyectarse una solución aporticada en la fachada principal a la calle rodada, con una profundidad de cuatro (4) metros y altura libre de tres metros y noventa centímetros (3,90 m).

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100%.

   b) Edificabilidad: 2,5 m^2/m^2.

4. Condiciones de altura:

   a) Número de plantas: 3.

   b) Altura máxima de cornisa: 9,90 m.

5. Condiciones estéticas:

   a) Salientes: no se admiten otros salientes que los aleros y cornisas.

   b) Vuelos: se admiten solo balcones (0,45 m. de vuelo) y miradores acristalados (0,75 m. de vuelo), y su longitud no excederá de la mitad de la longitud de la fachada, distanciándose de la medianería un mínimo de 0,6 m.

   c) Entrantes: se prohíben terrazas entrantes en la fachada principal a la vía rodada, permitiéndose sin embargo en las fachadas traseras.

Artículo 5.11.19 E_{15}. Valle de Jinámar-Mirador del Valle

1. Condiciones de la parcela:

   a) Parcela mínima: 250 m^2.

   b) Lindero frontal mínimo: 10 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a los linderos frontales y posterior: 5 m.

   b) Separación al lindero lateral: 2 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 36%.

   b) Edificabilidad: 0,6 m^2/m^2.

4. Condiciones de altura:

   a) Número de plantas: 2.

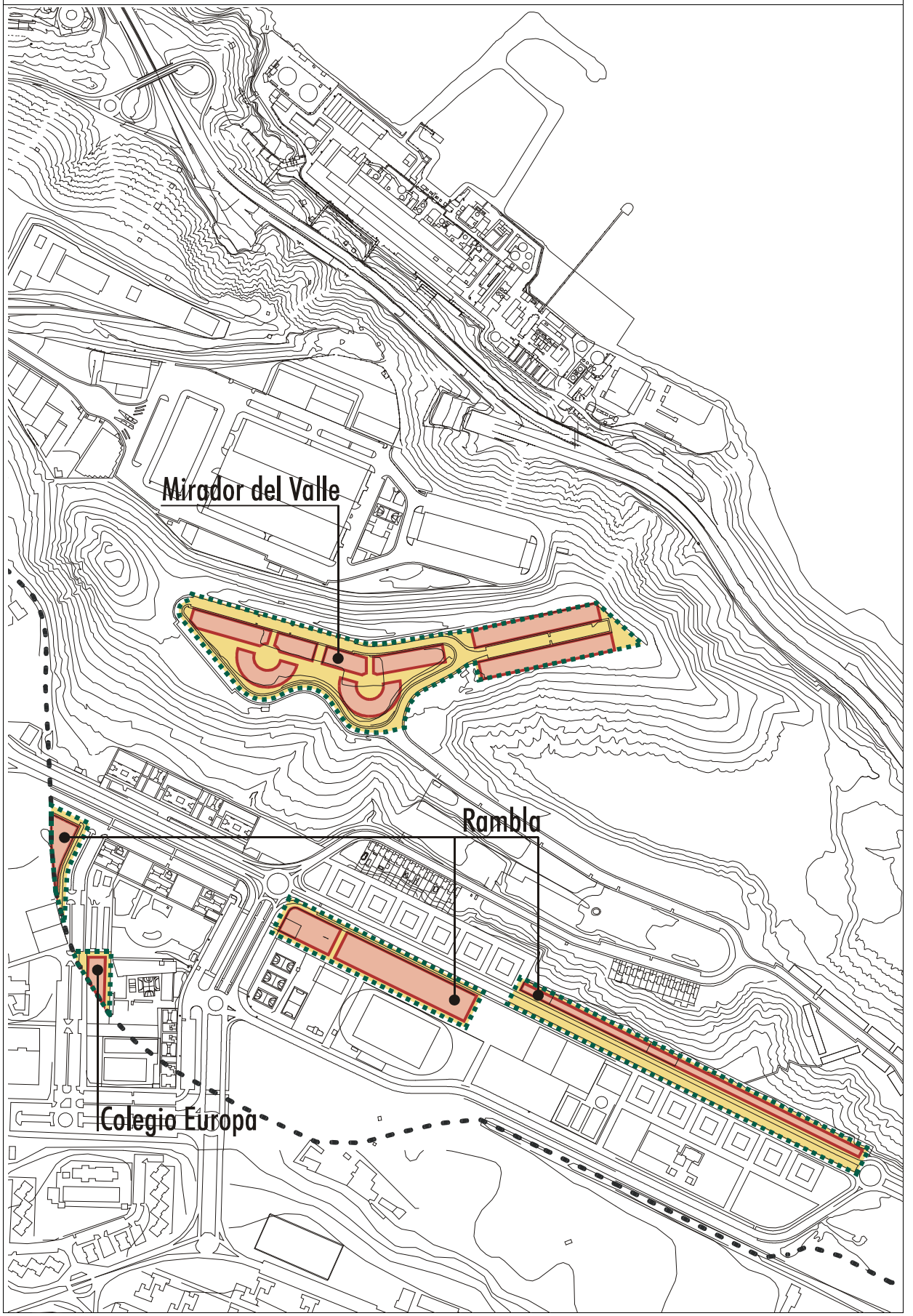
   b) Altura máxima de coronación: 7,5 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{13}, E_{14}, E_{15} — Valle de Jinámar

Plano de situación — Escala aproximada 1:7.500 — Planos RS: 33-S, 33-T, 33-U, 34-S, 34-T



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

1. Condiciones de la parcela:

   a) Superficie mínima a efectos de segregación: 120 m².

   b) Ancho mínimo a efectos de segregación: 7,50 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) El plano de fachada de la edificación se separará 4 m (como valor fijo) de la alineación oficial.

   b) La edificación se construirá apoyada sobre los linderos laterales (incluso en el frente al peatonal público) y se retranqueará 2 m del lindero posterior, excepto para el uso Servicios Comunitarios, donde la edificación se separará 2 m como mínimo del lindero lateral.

   c) Número de viviendas: El número máximo de viviendas en la parcela 25.2 será de 10 unidades y en la parcela 25.1 será de 4 unidades. Cada vivienda tendrá una fachada mínima de 8 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Para uso Residencial: no se establecen limitaciones.

   b) Para uso Servicios Comunitarios: la ocupación será del 50% y la edificabilidad 1 m²/m².

4. Condiciones de altura:

   a) Número de plantas: 2 (como valor fijo para uso Residencial y máximo para uso Servicios Comunitarios).

   b) Altura máxima de cornisa: 7 m.

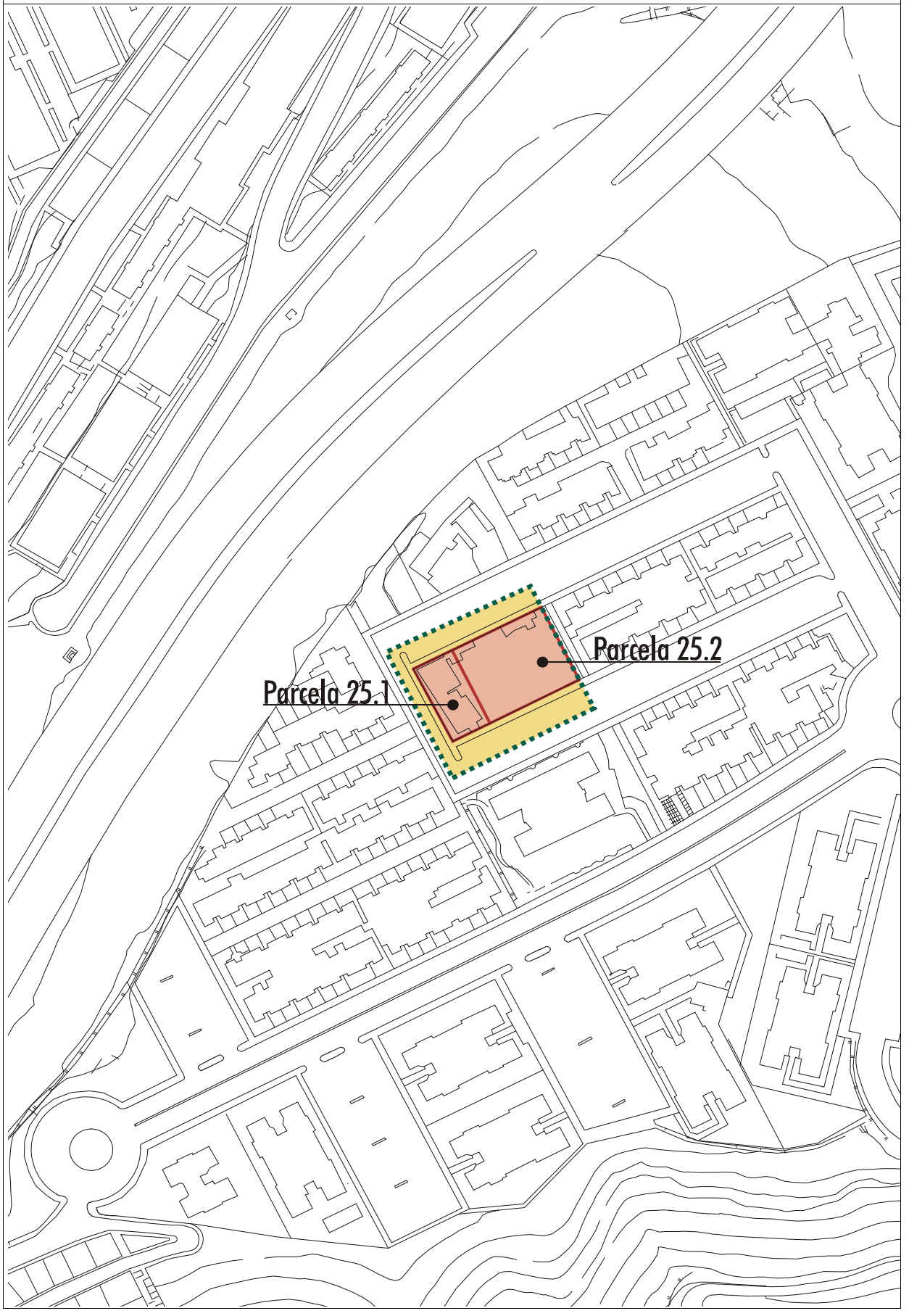
5. Condiciones de composición y forma: las cubiertas serán planas e intransitables para uso Residencial. Para el uso Servicios Comunitarios se permitirá las cubiertas inclinadas, siendo en dicho caso la altura máxima de cumbrera de 9,90 m. El espacio de retranqueo frontal tendrá tratamiento de jardín.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 21-N



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

1. Parcela R8 según Proyecto de Compensación. Se corresponde esta Norma con la tipología de Viviendas Unifamiliares en hilera.

2. Condiciones de la parcela:

   a) Superficie: 421 m^2.

   b) No se admite la segregación de la parcela.

3. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a linderos frontales: 3,50 m como valor fijo.

   b) Separación a lindero posterior: 3,50 m como valor mínimo.

4. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 55%.

   b) Superficie edificable: 406 m^2.

5. Condiciones de altura:

   a) Número de plantas: 2.

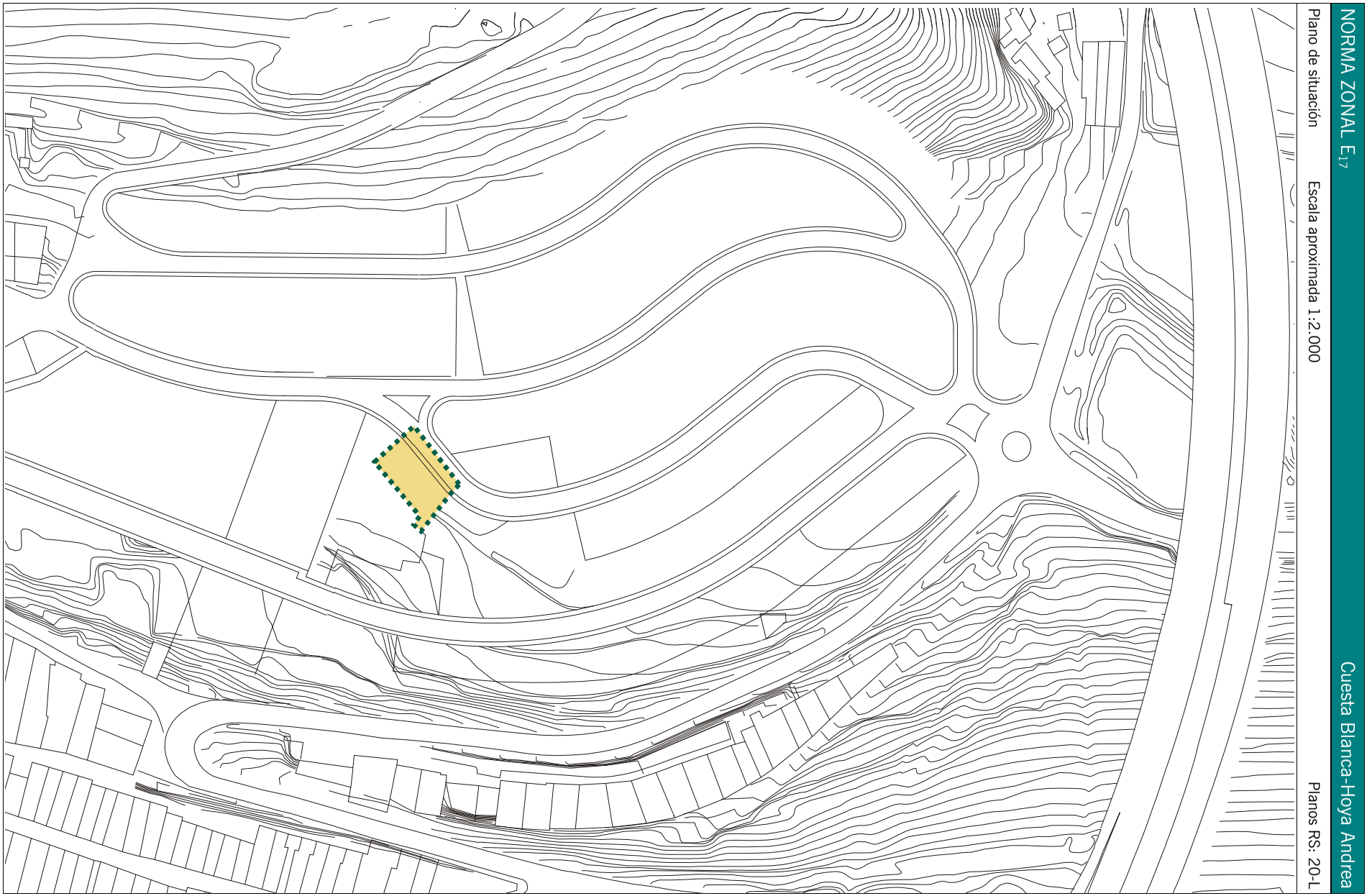
   b) Altura máxima: 8,5 m hasta la cumbrera más alta de la cubierta inclinada.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

NORMA ZONAL E17 Cuesta Blanca-Hoya Andrea

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 20-L



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.22 E_{18}. Siete Palmas-Parcelas 31 y 41

1. Condiciones de la parcela:

   a) Parcela mínima:

      - Parcela 41: 1000 m².

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: en planta baja, la edificación debe situarse en la alineación oficial, permitiéndose entrantes en un 25% de la longitud de fachada, y con un fondo máximo de 10 m. En el resto de las plantas el 50% al menos de la longitud de fachada debe posicionarse en la alineación oficial y los entrantes tendrán un fondo máximo de 3 m.

   b) Separación a linderos laterales: 5,00 m.

   c) La separación mínima entre edificios será de 10 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 50%.

   b) Edificabilidad Residencial:

      - Parcela 31: 2,20 m²/m².

      - Parcela 41: 1,40 m²/m².

   c) Edificabilidad complementaria:

      - Parcela 31: 0,50 m²/m².

      - Parcela 41: 0,10 m²/m².

   d) En las plantas diáfanas de acceso, únicamente quedarán como elementos visibles las correspondientes a la estructura de sustentación del edificio. Se prohíbe en ella todo tipo de cerramientos, salvo los que definan el portal o zaguán, la dependencia de uso comunitario (sin superar los 0,05 m² por m² de parcela) y la edificabilidad complementaria.

4. Condiciones de altura:

   - Parcela 31: 6 plantas, máximo.

   - Parcela 41: 4 plantas, máximo.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 41: 28 viviendas.

Artículo 5.11.23 E_{19}. Siete Palmas-Parcelas 50, 53, 54 y 57

1. Condiciones de la parcela:

   a) Parcela mínima: 1.000 m².

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: 0 metros (la edificación se situará en la alineación oficial).

   b) Separación a linderos laterales: 5 metros.

   c) La separación mínima entre edificios será de 10 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 60% (bajo rasante se permitirá ocupar el 70%).

   b) Edificabilidad Residencial: 1,10 m^2/m^2.

   c) Edificabilidad complementaria: 0,15 m^2/m^2.

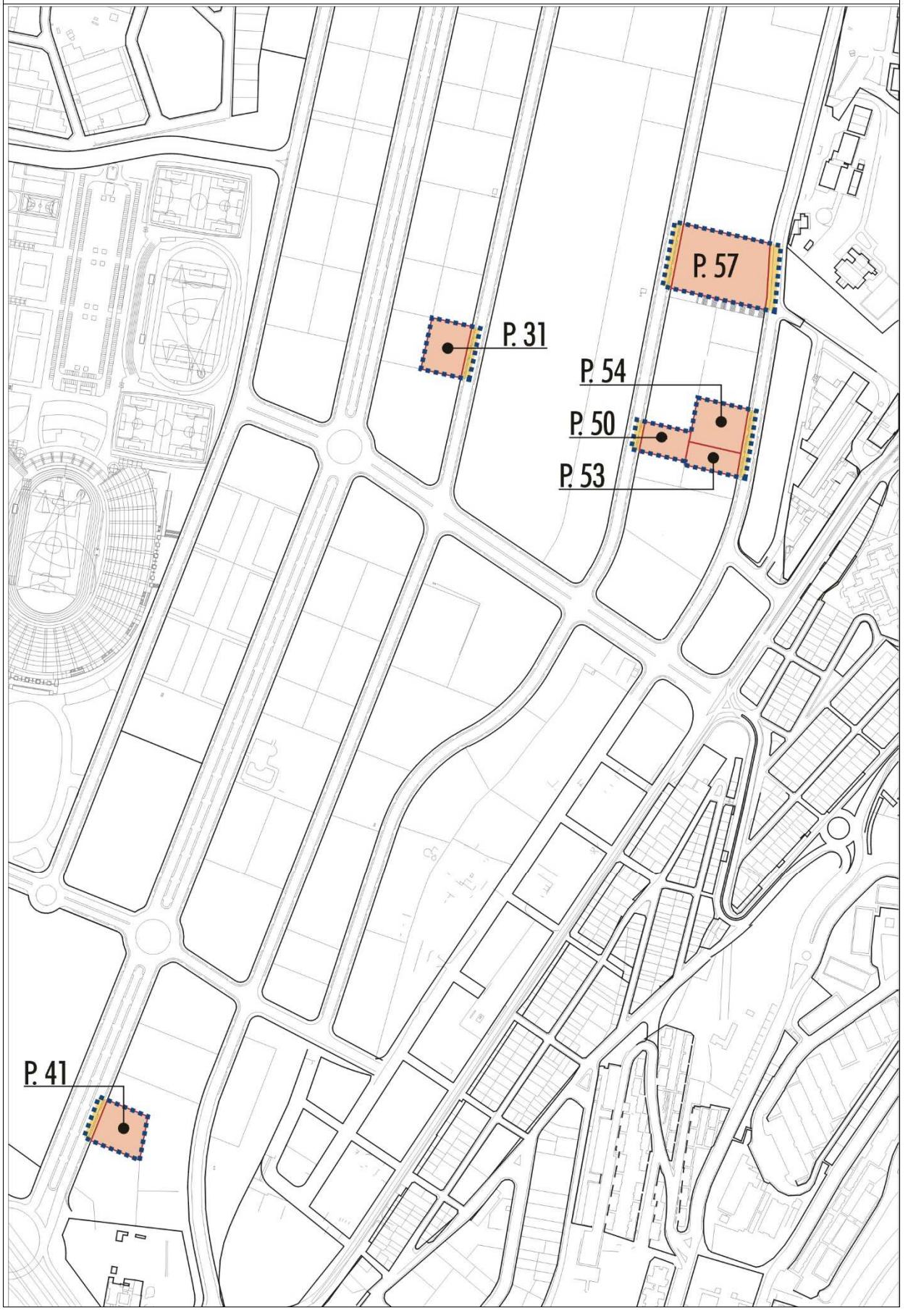
   d) En las plantas diáfanas de acceso, únicamente quedarán como elementos visibles las correspondientes a la estructura de sustentación del edificio. Se prohíben en ella todo tipo de cerramientos, salvo las que definan el portal o zaguán, la dependencia de uso comunitario (sin superar los 0,05 m^2 de parcela) y la edificabilidad complementaria.

4. Condiciones de altura: 4 plantas máximo, con posibilidad de escalonar la edificación previo Estudio de Detalle.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 50: 16 viviendas.
   - Parcela 53: 12 viviendas.
   - Parcela 54: 26 viviendas.
   - Parcela 57: 72 viviendas.

Plano de situación Escala aproximada 1:6.000 Planos RS: 18-M, 18-N, 19-M, 19-N, 20-M



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.11.24 E_{20}. Tamaraceite-Parcela Lomo los Frailes

1. Esta Norma es de aplicación para la edificación que se situará en el margen sureste de la parcela.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación se situará en la alineación oficial.

   b) La separación mínima entre edificios será de 10 metros.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) La ocupación global del conjunto ya ejecutado más la nueva edificación no excederá del 60%.

   b) Edificabilidad: la proveniente de la edificabilidad complementaria y no materializada, asignada por el Plan Parcial de origen.

4. Condiciones de altura: 5 plantas máximo.

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Viviendas destinadas a algún régimen de protección.

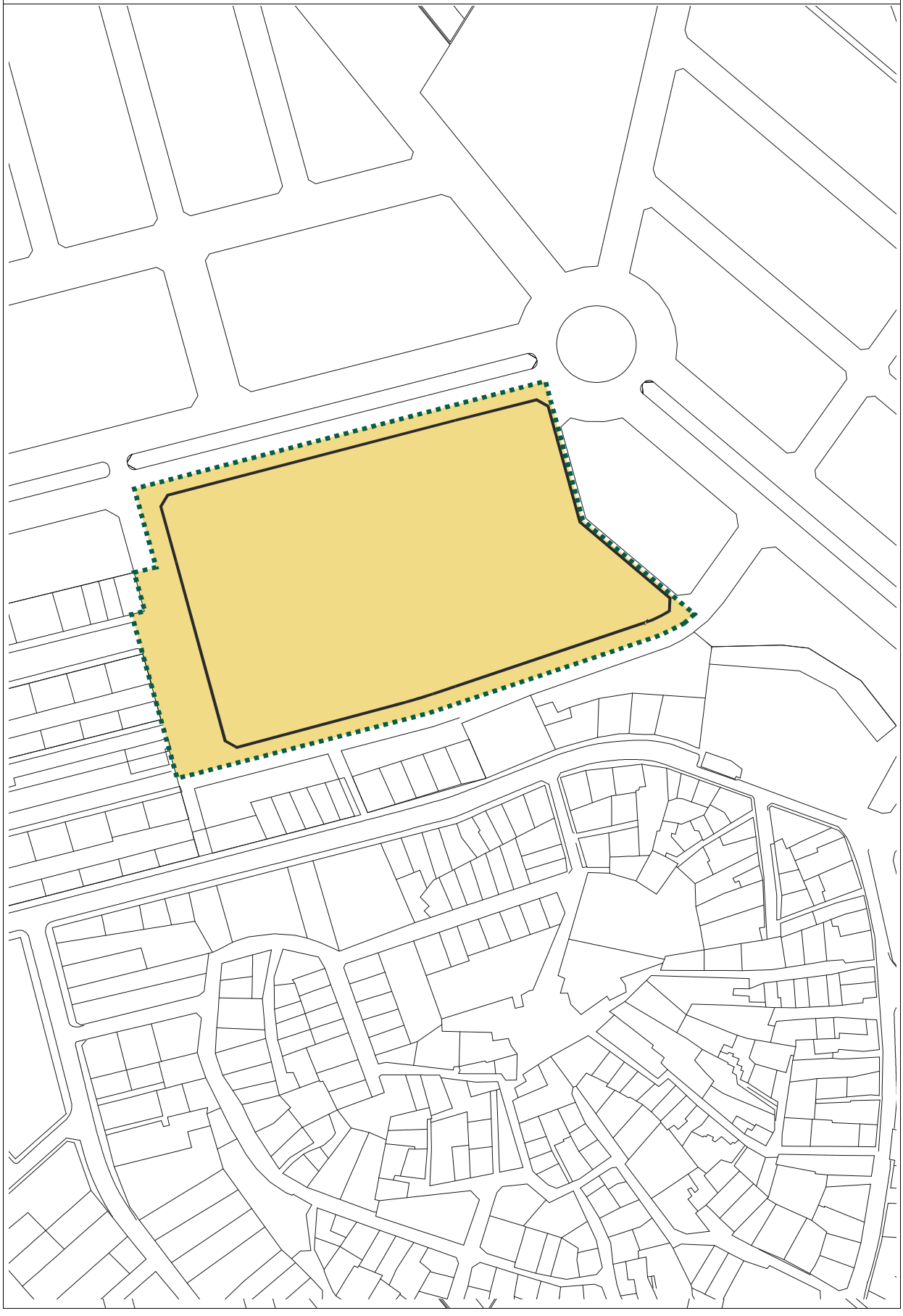
   b) Uso vinculado: en planta baja, Comercial en las subcategorías Pequeño Comercio y Local Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio en la subcategoría Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 19-J



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

1. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: 3 m desde la alineación oficial.

   b) Separación a linderos laterales: 0 m.

   c) Separación a lindero trasero: 6 m.

2. Condiciones de edificabilidad:

   a) Edificabilidad Residencial:

      - Parcela 1: 3,03 m^2/m^2.

      - Parcela 4: 3,50 m^2/m^2.

3. Condiciones de altura: 6 plantas.

   a) Con el objeto de elevar a cota aceptable el piso de la primera planta de viviendas se permite una de las siguientes soluciones:

      - Hacer una planta baja aporticada sobre soportales, en cuyo caso sólo se contabilizará como edificado el espacio cerrado de vestíbulos y demás.

      - Crear un semisótano destinado a Aparcamientos e instalaciones del edificio.

      - En el caso de las parcelas con diferencias de rasante superiores a una planta de altura, tanto en fachada como en el resto de la parcela, con el fin de mejorar el aspecto de las fachadas, se podrán resolver de modo que los forjados puedan desarrollarse por planta de viviendas en el mismo plano en toda la edificación, estando el piso de todas las viviendas cuarenta centímetros como mínimo del nivel de la acera en las fachadas principales, resolviéndose los linderos secundarios supeditados a los principales.

4. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 1: 14 viviendas.

   - Parcela 4: 11 viviendas.

5. Condiciones estéticas:

   a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).

   b) Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.

6. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

   b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.

   c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 1.000 m².

   b) Fachada mínima: 20 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: 3 m desde la alineación oficial.

   b) Separación a linderos laterales: 6 m, mínimo.

   c) La separación mínima entre edificios será de 12 m siempre que el edificio más alto sea de 6 ó 7 plantas; de 10 m cuando el edificio más alto tenga entre 4 y 5 plantas; y de 8 m siempre que el edificio más alto sea de 3 o menos plantas.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 60%.

   b) Edificabilidad Residencial:

      - Parcela 7.12: 15.860,35 m².
      - Parcela 7.12.B: 4.965,29 m².
      - Parcela 39: 1,98 m²/m².
      - Parcela 41.2: 1,49 m²/m².
      - Parcela 52: 1,73 m²/m².

4. Condiciones de altura: 7 plantas, máximo.

   a) Con el objeto de elevar a cota aceptable el piso de la primera planta de viviendas se permite una de las siguientes soluciones:

      - Hacer una planta baja aporticada sobre soportales, en cuyo caso sólo se contabilizará como edificado el espacio cerrado de vestíbulos y demás.
      - Crear un semisótano destinado a aparcamientos e instalaciones del edificio.
      - En el caso de las parcelas con diferencias de rasante superiores a una planta de altura, tanto en fachada como en el resto de la parcela, con el fin de mejorar el aspecto de las fachadas, se podrán resolver de modo que los forjados puedan desarrollarse por planta de Viviendas en el mismo plano en toda la edificación, estando el piso de todas las viviendas cuarenta centímetros como mínimo del nivel de la acera en las fachadas principales, resolviéndose los linderos secundarios supeditados a los principales.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 7.12: 144 viviendas.
   - Parcela 7.12B: 45 viviendas.
   - Parcela 39: 194 viviendas.
   - Parcela 41.2: 38 viviendas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Parcela 52: 91 viviendas.

6. Condiciones estéticas:

   a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).

   b) En la parcela 7.12B se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.

7. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

   b) Uso vinculado: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje- Aparcamiento.

   c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

Artículo 5.11.27 E_{23}. Las Torres-Parcela 13.2

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 70% (bajo rasante se permitirá ocupar el 90%).

2. Edificabilidad: 6.075 m^2.

3. Condiciones de altura:

   a) Número máximo de plantas:7.

   b) La edificación no sobrepasará la altura máxima de 5 metros sobre el punto más alto de la Avenida Juan Carlos I en contacto con la parcela P-13.1.

4. Número máximo de viviendas: 120 viviendas.

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

   b) Usos vinculados: bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios: ninguno.

   d) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

   e) Usos autorizables: ninguno.

Artículo 5.11.28 E_{24}. Las Torres-Parcelas 40 y 47

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 150 m^2.

   b) Fachada mínima y círculo inscribible: 8 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse sobre la alineación oficial.

   b) Separación a linderos laterales: 0 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja y 80% en el resto de las plantas.

   b) Edificabilidad Residencial:

      - Parcela 40: 2,48 m^2/m^2

      - Parcela 47: 2,20 m^2/m^2

   c) Edificabilidad complementaria: 1,00 m^2/m^2 para ambas parcelas.

4. Condiciones de altura: 7 plantas, máximo.

   a) La mayor parte de las edificaciones colindantes con las correspondientes a las parcelas 40 y 47 poseen tres plantas. En consecuencia debe rebajarse la altura del edificio a tres plantas en el área limítrofe con el colindante y en una profundidad mínima desde el lindero de 4 metros, tratado como fachada.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 40: 116 viviendas.

   - Parcela 47: 26 viviendas.

6. Condiciones estéticas:

   a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).

7. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.

   b) Usos vinculados:

      - En plantas inferiores a las de Vivienda, uno o varios entre los siguientes:

         - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.

         - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.

         - Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

         - Oficinas.

         - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.

         - Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

      - En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

Artículo 5.11.29 E_{25}. Las Torres-Parcelas 23, 33 y 36

1. Condiciones de parcela:
   a) Parcela mínima: 150 m^2.
   b) Fachada mínima: 6 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
   a) Separación a lindero frontal: 4 m desde la alineación oficial.
   b) Separación a linderos de parcelas con el mismo uso: 0 m.
   c) Separación a linderos de parcelas con uso distinto: 4 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
   a) Ocupación: libre.
   b) Edificabilidad Residencial:
      - Parcela 23: 0,46 m^2/m^2.
      - Parcela 36: 0,31 m^2/m^2.
      - Parcela 33: 0,28 m^2/m^2.
4. Condiciones de altura: 2 plantas, máximo.
   a) Altura de remate de 7,60 m en edificaciones con cubierta plana y 9,10 m con cubierta inclinada.
5. Número máximo de viviendas:
   - Parcela 23: 41 viviendas.
   - Parcela 33: 12 viviendas.
   - Parcela 36: 62 viviendas.
6. Condiciones de uso:
   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
   b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) Uso complementario: Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Artículo 5.11.30 E_{26}. Las Torres-Parcelas 66A, 66B, 78A y 78B

1. Condiciones de parcela:
   a) Parcela mínima: 1000 m^2.
   b) Fachada mínima: 20 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a linderos: 4m, mínimo.

   b) Separación mínima entre edificios: 8 m.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 60% sobre rasante y 80% bajo rasante.

   b) Edificabilidad total: 3,00 m^2/m^2 por parcela.

   c) Edificabilidad complementaria: el 10% de la edificabilidad total.

4. Condiciones de altura:

   a) Altura máxima: 6 plantas.

   b) Altura mínima: 4 plantas.

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva (se permitirá el uso Residencial en planta baja).

   b) Usos vinculados:

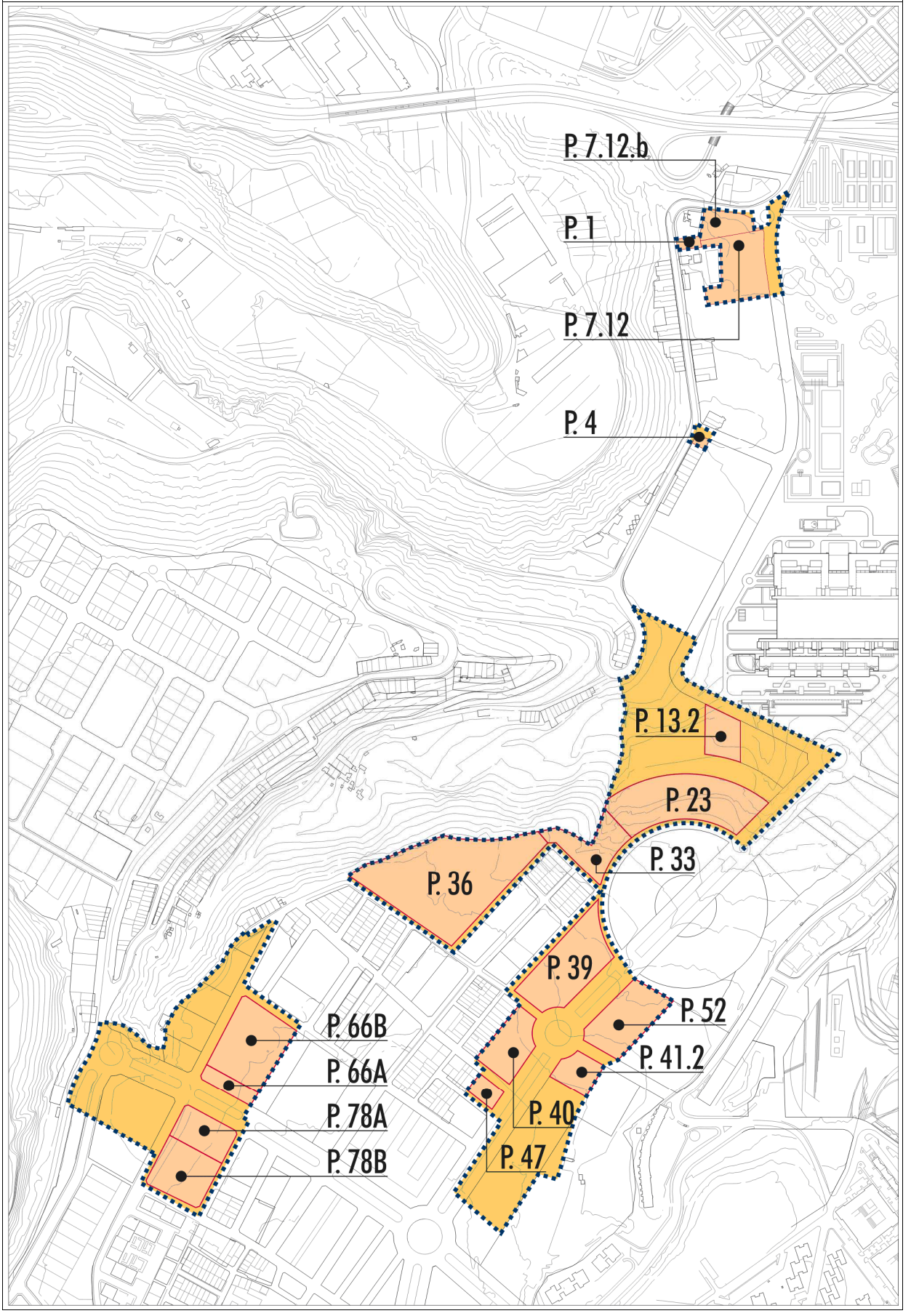
      - En planta baja, uno o varios entre los siguientes:
        - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
        - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
        - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
        - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
        - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
        - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
        - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:7.500 Planos RS: 13-N, 13-O, 14-N, 14-O, 15-M, 15-N, 15-O, 16-M, 16-N



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.11.31 E_{27}. Tamaraceite II-Parcelas 52, 54B, 54C, 55, 63B y 63C

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 95 m².

   b) Fachada mínima y círculo inscribible: 5 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: 6 m desde la alineación oficial.

   b) En proyectos unitarios que al menos ocupen la mitad de la longitud del tramo de calle a la que den frente, se permite una separación a lindero frontal en una banda comprendida entre 3 y 6 m.

   c) Separación a linderos laterales: 0 m.

   d) Separación a lindero trasero: 3 m, mínimo.

   e) Fondo máximo edificable: 10 m a partir de la fachada de la edificación Residencial.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 60%. Bajo rasante podrá ocuparse también el retranqueo trasero, no así el delantero.

   b) Edificabilidad Residencial: 1,20 m²/m².

4. Condiciones de altura: 2 plantas, máximo.

   a) La cota máxima de la cara inferior del segundo forjado, en el supuesto de que exista semisótano, se situará a 7,15 m. Cuando no exista semisótano se establecerá en 6,15 m.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 52: 24 viviendas.
   - Parcela 54B: 7 viviendas.
   - Parcela 54C: 8 viviendas.
   - Parcela 55: 30 viviendas.
   - Parcela 63B: 15 viviendas.
   - Parcela 63C: 7 viviendas.

6. Condiciones estéticas:

   a) La cubierta será plana o a dos aguas con pendiente nunca mayor a 30º, y la línea de la cumbrera se situará como máximo a 2,70 m. desde la cara superior del último forjado. El espacio ubicado bajo la cubierta inclinada no computará a efectos de edificabilidad.

7. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.

   b) Uso vinculado:

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Parcelas 63B y 63C: será obligatorio destinar un espacio a garaje de un vehículo, al aire libre bajo una pérgola (en el retranqueo frontal), dentro de la vivienda o en sótano, pudiendo ser éste colectivo cuando se trate de promociones unitarias.

c) Uso complementario: Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

Artículo 5.11.32 E_{28}. Tamaraceite II-Parcelas 64A, 64B, 67A, 72A, 72B, 73A, 73B, 73C, 74A, 74B, 84 y 85A

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 250 m^2.

   b) Fachada mínima y círculo inscribible: 12 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.

   b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja y bajo rasante, y 70% en el resto de las plantas.

   b) Edificabilidad: 2,10 m^2/m^2.

4. Condiciones de altura: 3 plantas, máximo.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 64A: 52 viviendas.
   - Parcela 64B: 16 viviendas.
   - Parcela 67A: 84 viviendas.
   - Parcela 72A: 17 viviendas.
   - Parcela 72B: 4 viviendas.
   - Parcela 73A: 24 viviendas.
   - Parcelas 73B y 73C: 1 vivienda por parcela.
   - Parcela 74A: 18 viviendas.
   - Parcela 74B: 10 viviendas.
   - Parcela 84: 33 viviendas.
   - Parcela 85A: 24 viviendas.

6. Condiciones de uso:

   a) Serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal M3.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.33 E_{29}. Tamaraceite II-Parcelas 64C, 64D, 67B, 72C y 85B

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela máxima: 250 m².

   b) Parcela mínima: 100 m².

   c) Fachada mínima: 6 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.

   b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja, y en el resto de las plantas la resultante de aplicar la edificabilidad permitida.

   b) Edificabilidad Residencial:

      - Parcelas 64C, 64D y 67B: 1,40 m²/m².

      - Parcelas 72C y 85B: 1,80 m²/m².

   c) Edificabilidad complementaria: 1,00 m²/m² en cada parcela.

   d) Edificabilidad total:

      - Parcelas 64C, 64D y 67B: 2,40 m²/m².

      - Parcelas 72C y 85B: 2,80 m²/m².

4. Condiciones de altura: 3 plantas, máximo.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcelas 64C, 64D, 67B y 72C: 1 vivienda por parcela.

   - Parcela 85B: 10 viviendas.

6. Condiciones de uso:

   a) Serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal B, con la obligación de materializar la edificabilidad complementaria establecida.

Artículo 5.11.34 E_{30}. Tamaraceite II-Parcelas 70B, 76B, 78A y 78B

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 250 m².

   b) Fachada mínima y círculo inscribible: 12 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial.

   b) Los muros medianeros deberán situarse sobre los linderos laterales.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja, y en el resto de las plantas la resultante de aplicar la edificabilidad permitida.

   b) Edificabilidad Residencial:

      - Parcela 70B: 2,85 m^2/m^2.
      - Parcelas 76B y 78A: 2,55 m^2/m^2.
      - Parcela 78B: No se establece limitación.

   c) Edificabilidad complementaria: 0,78 m^2/m^2 en cada parcela, salvo en la parcela 78B, en la que no se establece limitación.

   d) Edificabilidad total:

      - Parcela 70B: 3,63 m^2/m^2.
      - Parcelas 76B y 78A: 3,33 m^2/m^2.
      - Parcela 78B: No se establece limitación.

4. Condiciones de altura: 5 plantas. En la parcela 78B la medición de alturas se tomará en el punto medio de la calle General Gutiérrez Mellado.

5. Número máximo de viviendas:

   - Parcela 70B: 23 viviendas.
   - Parcela 76B: 57 viviendas.
   - Parcela 78A: 79 viviendas.
   - Parcela 78B: 72 viviendas.

6. Condiciones de uso:

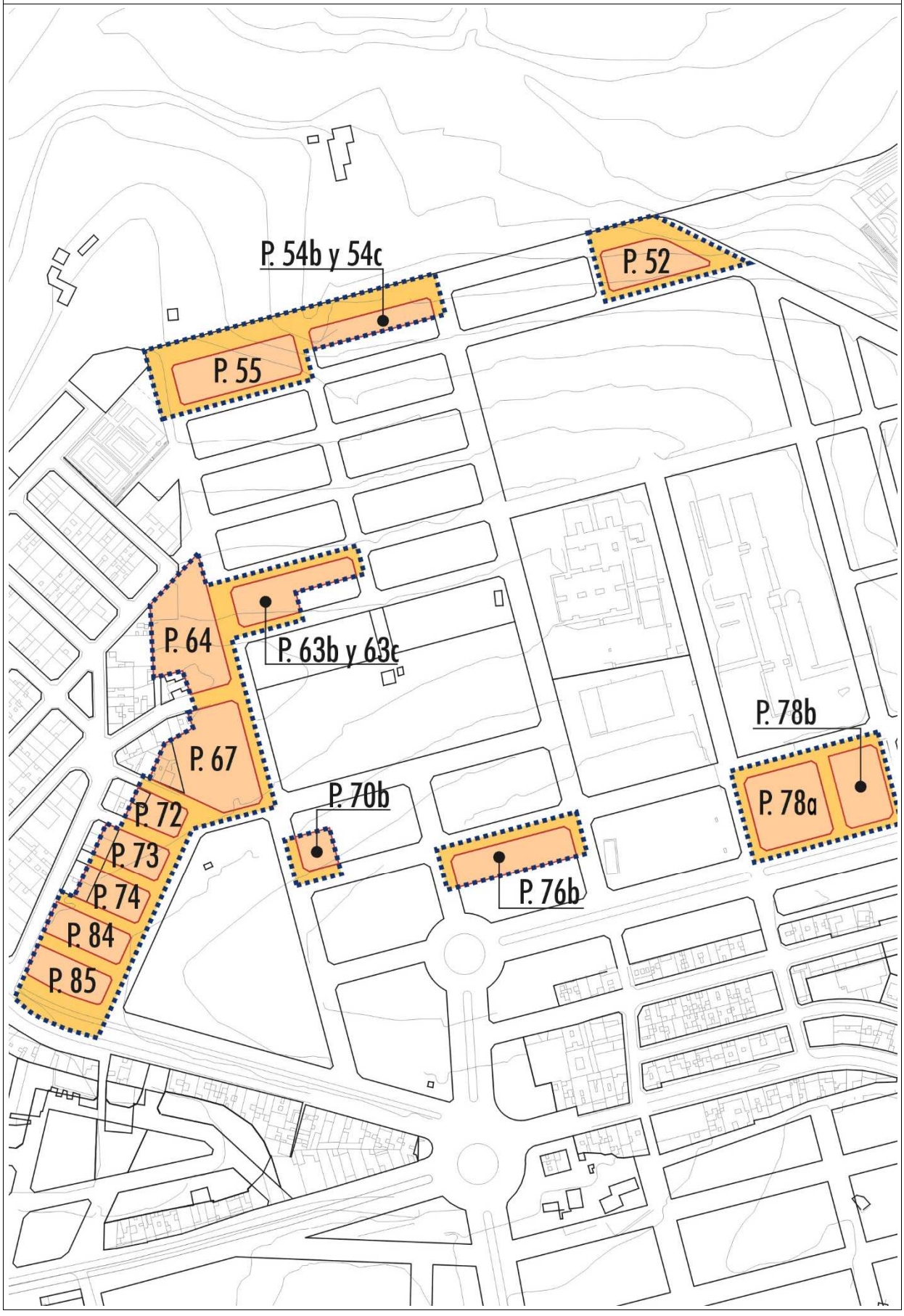
   a) Serán de aplicación los usos regulados para la Norma Zonal M5, excepto en la parcela 78B, cuyos usos serán los siguientes:

      - Uso cualificado: Residencial sujeto a algún régimen de protección.
      - Usos vinculados: en planta baja, el Cultural y/o Administración Pública.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:4.000 Planos RS: 18-I, 19-H, 19-I



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

1. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Separación a linderos frontal y laterales: 0 metros.

2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja y 90% en plantas altas.

   b) Edificabilidad: 2,80 m^2/m^2.

3. Condiciones de altura:

   a) 3 plantas con respecto a la rasante inferior y 2 plantas con respecto a la rasante superior. En la cabecera de dicha manzana, para poder resolver con garantía la pendiente entre las calles, podrá tener 3 plantas a ambos viales.

4. Número máximo de viviendas: 51.

5. Condiciones estéticas: la cubierta podrá ser plana o inclinada.

6. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.

   b) Uso vinculado: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje- Aparcamiento.

   c) Usos complementarios: en planta baja, serán de aplicación los usos establecidos para la Norma Zonal B.

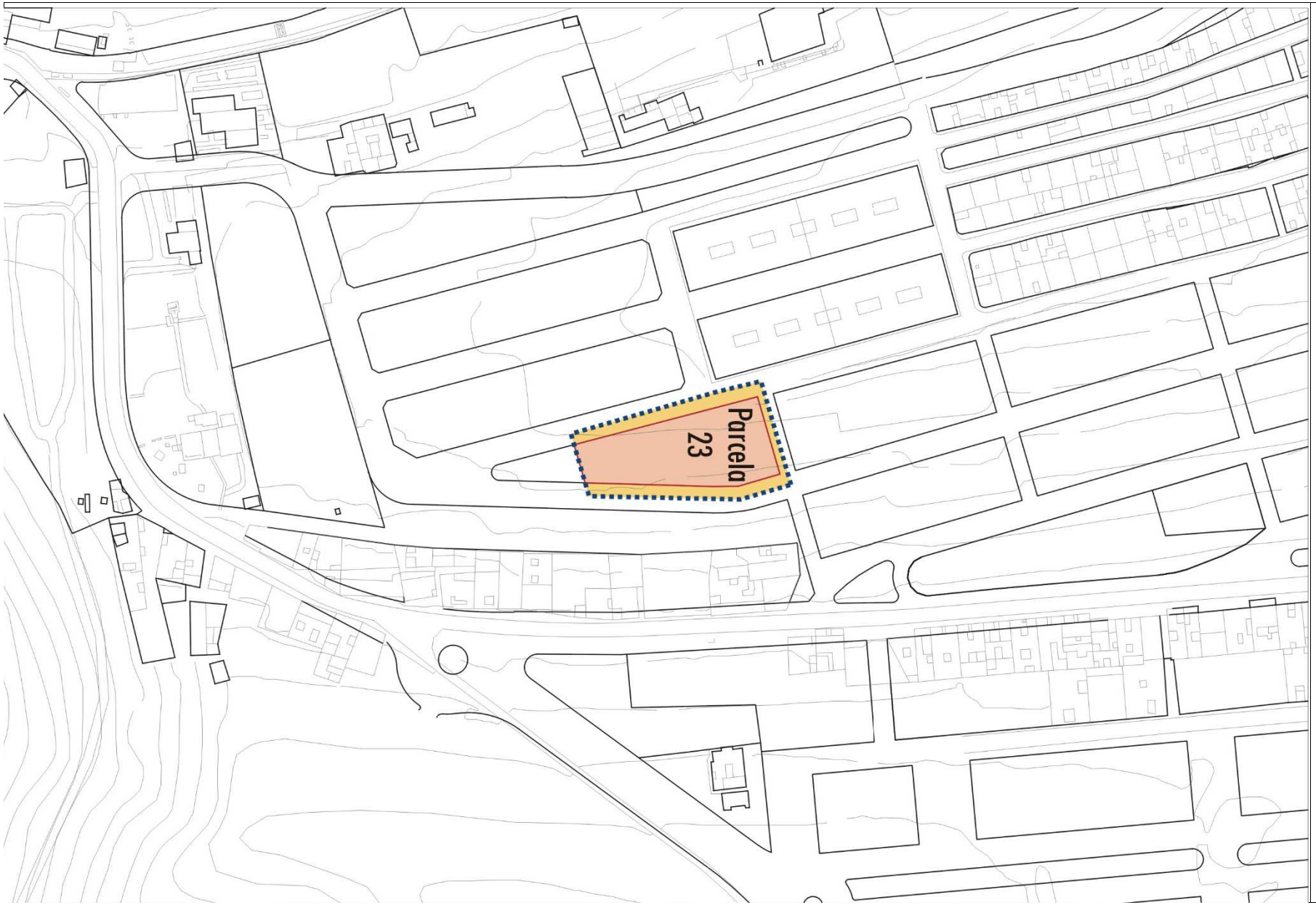
   d) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

NORMA ZONAL E31 Almatriche

Plano de situación Escala aproximada 1:2.000 Planos RS: 22-L



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.11.36 E_{32}. Escaleritas-Depósito Lomo del Polvo

1. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación se materializará en cinco piezas longitudinales paralelas de largo variable y anchura máxima 13 m, dispuestas en la dirección noroeste-sureste sobre una serie de bancales que hacen las veces de jardín. Entre pieza y pieza se desarrollan los espacios libres de parcela. Dichas piezas se retranquean de las alineaciones de la parcela evitando establecer fachada en las mismas, son los bancales ajardinados los que se ajustan a ellas.

   b) Separación mínima entre edificios: 15 metros.

2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Edificabilidad: 1,5 m2/m2 que equivale a 24.208,50 m^2.

   b) Ocupación: 25% que equivale a 4.034,75m2 (no incluye los zócalos ajardinados).

3. Condiciones de altura:

   a) Las franjas edificadas tienen altura variable, concibiéndose cada una de ellas como un zócalo de dos plantas sobre el que se levantan prismas a modo de torres que cuentan con distinta altura. La altura máxima de la edificación será de 12 plantas. Los sótanos de aparcamiento no contabilizan a los efectos del cómputo de altura.

4. Número máximo de viviendas: 242.

Artículo 5.11.37 E_{33}. Cruz del Ovejero-Parcela 8

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: 100 m^2.

   b) Fachada mínima: 6 metros.

   c) Círculo inscribible en la parcela: 6 metros de diámetro.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y las nuevas medianeras sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: 100% en planta baja y 90% en planta alta.

   b) Edificabilidad: 1,90 m^2/m^2.

4. Condiciones de altura: 2 plantas.

5. Condiciones de uso:

   a) La regulación de usos será la establecida en la Norma Zonal B.

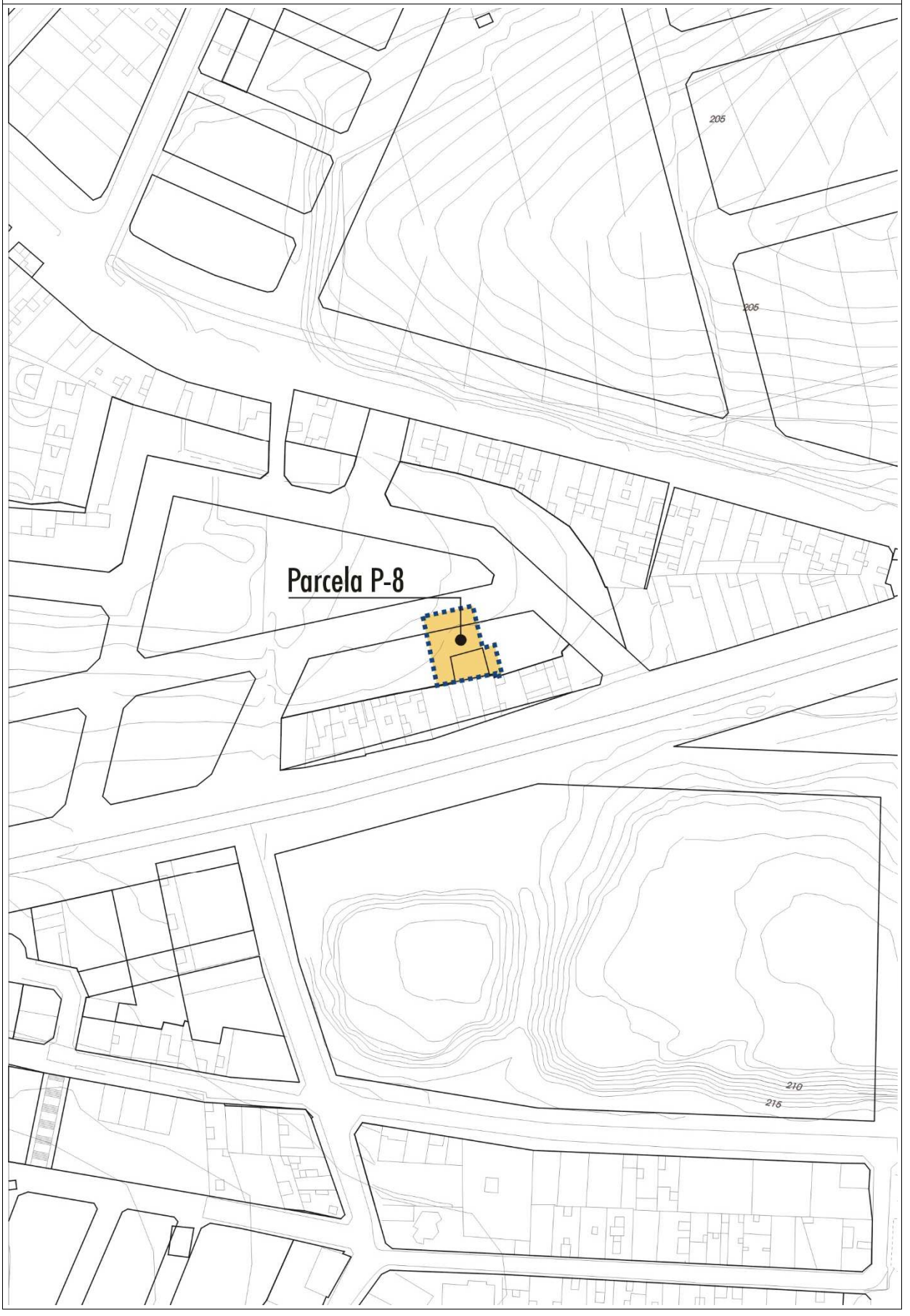
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{33} — Cruz del Ovejero

Plano de situación — Escala aproximada 1:2.000 — Planos RS: 19-I



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.38 E_{34}. Parcela en la calle Venegas

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
   a) Ocupación: 100% en planta baja y 80 % en el resto de las plantas.
   b) Edificabilidad: 5 m^2/m^2.
2. Condiciones de altura: máximo 6 plantas.
3. El resto de los parámetros se regularán por lo establecido en la Norma Zonal M.

Artículo 5.11.39 E_{35}. Los Nidillos. Parcelas 1-9

La ordenación que establece esta norma zonal coincide con la que determinó el vigente PEPRI La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.

1. Condiciones de parcela:
   a) Parcela mínima: 100 m^2.
   b) Fachada mínima: 7m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
   a) La posición de la edificación en la parcela es la que determina la ordenación que estableció el PEPRI La Puntilla-El Confital, que fue informado favorablemente por la Dirección General de Costas con fecha 11 de agosto de 1992.
   b) Separación a linderos: 0 metros a la alineación oficial.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
   a) Ocupación: 100% en todas las plantas.
   b) Edificabilidad:
      - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 m^2/m^2.
      - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 m^2/m^2.
4. Condiciones de altura:
   - Parcelas 1, 3, 7, 8 y 9: 4 plantas.
   - Parcelas 2, 4, 5 y 6: 3 plantas.
5. Condiciones estéticas:
   a) No se podrá ejecutar retranqueos, áticos ni volados abiertos.
6. Condiciones de uso:
   a) Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Colectiva.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

b) Usos vinculados:

- En planta baja de las parcelas que dan frente al Paseo Marítimo, Comercial y/o Recreativo-Ocio, al menos en un 25% de su superficie, ubicado de forma tal que presente al menos un 50% de la longitud total de fachada al Paseo Marítimo.

- En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- En planta baja, Comercial y Recreativo-Ocio.

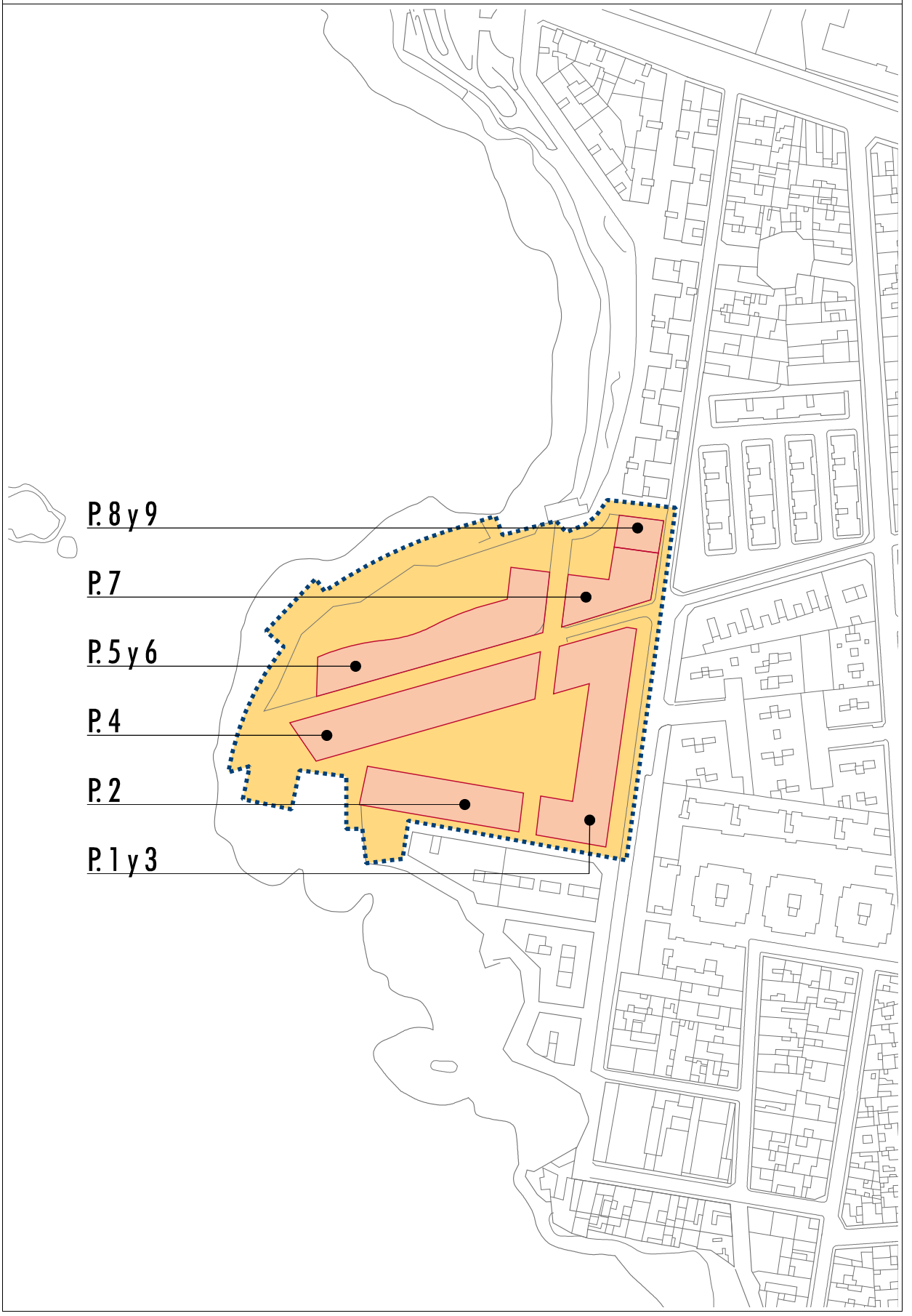
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{35} — Los Nidillos

Plano de situación — Escala aproximada 1:2.000 — Planos RS: 07-Q



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 5.11.40 E_{36}. Canódromo- Parcela 3 (edificio Escala)

1. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) La rasante para la medición de alturas se establece en la calle Henry Dunant.

   b) Sólo se admiten como obras de nueva edificación las de ampliación con las siguientes condiciones:

      - No se admiten ampliaciones que impliquen el aumento del volumen exterior, o del número de viviendas existentes.

      - Se permitirá exclusivamente un aumento de edificabilidad de 1000 m^2 como máximo en el interior del espacio a cuatro alturas para uso Comercial y Oficinas.

      - La reordenación del espacio deberá resolver la demanda de aparcamientos vinculados al nuevo uso permitido, permitiéndose para ello abrir el acceso desde la calle Henry Dunant.

      - La reordenación renovará la fachada exterior del edificio (hacia el Espacio Libre y la calle Obispo Romo), mejorando la situación actual.

      - En el sótano 2 (planta baja desde la calle Ingeniero Ramonell) se deberá realizar un cambio de uso con una edificabilidad de 400 m^2 de uso Comercial, un máximo de 200 m^2 de Almacén vinculado y la provisión de aparcamientos establecidos para estos usos.

2. Condiciones de uso:

   a) No se puede establecer uso cualificado en esta parcela porque ninguno de los usos propuestos sobrepasa el 50% de la superficie edificada. No obstante, se permiten los siguientes usos:

      - Residencial en la misma situación (plantas 1, 2, 3 y 4) que ocupan actualmente. No se permite aumentar el número de viviendas.

      - Comercial en el sótano 2, en planta baja y en la nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.

      - Oficinas, en planta baja y nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.

      - Recreativo-Ocio, en planta baja aprovechando el volumen disponible.

      - Servicios Sociales, en sótano 1 y sótano 2.

      - Cultural, en sótano 1, en sótano 2 y en planta baja y nueva edificabilidad en volumen de zona recreativa.

      - Deportivo, en planta baja aprovechando el volumen disponible.

      - Educativo, en planta baja y en la nueva edificabilidad aprovechando el volumen diáfano existente.

Artículo 5.11.41 E_{37}. Canódromo- Parcela 4

1. Condiciones de parcela:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Los límites de la parcela son:

- Al este, con una alineación paralela a la línea de bordillos actuales de la calle Obispo Romo a 8 metros de distancia.

- Al norte, según la alineación marcada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación con una distancia mínima de 5 metros a la línea de bordillos actuales de la calle Henry Dunant.

- Al sur, una línea paralela a la alineación norte a 50 metros exactos de dicho límite. Esta línea sirve de separación con el parque.

- Al oeste, separado del edificio Escala, según la alineación marcada en los planos, siendo esta alineación perpendicular al límite sur y a 25 metros de la esquina sureste.

b) Se mantiene las servidumbres de paso y los servicios urbanos en la calle Ingeniero Ramonell y la conexión entre ésta y Henry Dunant. Se deberán resolver los accesos al sótano del edificio Escala y la conexión peatonal entre la calle Henry Dunant e Ingeniero Ramonell (siendo una parte de la parcela servidumbre para estos fines).

2. Condiciones de posición de la edificación:

a) Se adopta como tipología edificatoria dos edificios similares localizados en una envolvente de 20 x 25 metros de planta situados a ambos lados de la calle Ingeniero Ramonell para permitir la servidumbre de paso y de infraestructuras.

b) Para la medición de alturas se toman como referencia las siguientes rasantes:

- Para el edificio norte (con fachada a Henry Dunant), la rasante de la calle Henry Dunant, en el punto de cota más elevado de la parcela.

- Para el edificio sur (más próximo al Espacio Libre del Canódromo), la rasante de la calle Ingeniero Ramonell.

c) La posición de dichas edificaciones será la siguiente:

- Las plantas superiores a la baja se resolverán en dos envolventes rectangulares de 20 x 25 metros, separadas entre ellas 10 metros como mínimo, y posicionadas con respecto a la parcela según el gráfico.

- Las plantas bajas de ambas edificaciones se retranquearán con respecto a las superiores 5 metros en la fachada hacia la calle Henry Dunant y 3 metros en el resto de las fachadas (ver plano al final de este artículo).

- En la edificación norte se establece además un cuerpo edificado a modo de basa, que resuelve la diferencia de cotas entre las calles Henry Dunant e Ingeniero Ramonell. Este cuerpo se sitúa por debajo de la planta baja y tendrá un máximo de 2 plantas. Se ejecutará hacia las calles Henry Dunant y Obispo Romo coincidiendo con los límites de la parcela; hacia la calle Ingeniero Ramonell coincidirá con la alineación del cuerpo de plantas altas y hacia el paso peatonal (que la separa del edificio Escala) según una línea que une las esquinas noroeste de las dos edificaciones. El resto de la parcela en dirección al edificio Escala será servidumbre para resolver las diferentes conexiones mencionadas en el apartado 1b) de este artículo relativo Condiciones de parcela.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

a) Se permite la ocupación del 100% de la parcela en plantas sótanos con respecto a la rasante de la calle Ingeniero Ramonell.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

En el resto de las plantas la ocupación será la derivada de lo establecido en el apartado 2 de este artículo, relativo a las Condiciones de posición de la edificación.

b) Edificabilidad: 13.200 m^2.

4. Condiciones de altura:

   a) Altura máxima: 15 plantas.

   b) Altura de coronación máxima: 51 metros.

5. Número máximo de viviendas: 120.

6. Condiciones de composición y forma:

   a) Por su incidencia en el entorno urbano se le exigirá excepcional calidad en el diseño arquitectónico, primándose el empleo de materiales novedosos con soluciones compositivas y constructivas actuales, que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa, etc.).

   b) El cuerpo de la planta baja será retranqueado desde cada fachada y su cerramiento en materiales de calidad transparente, que garanticen la visión al Espacio Libre del Canódromo a través de ella. Esta diferencia de alineación se podrá resolver en voladizo o aporticado.

   c) No se permitirán vuelos a modo de balcones o miradores.

7. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda Colectiva. No se podrán situar viviendas en planta baja, ni bajo rasante de la calle Henry Dunant en el edificio norte.

   b) Uso vinculado: Garaje-Aparcamiento situado bajo rasante con respecto a la calle Ingeniero Ramonell. El acceso a garajes se hará desde esta calle.

   c) Usos complementarios:

      - Garaje-Aparcamiento, Comercial y Oficinas, sólo en el edificio norte en las plantas bajas situadas bajo rasante de Henry Dunant y sobre la rasante de Ingeniero Ramonell.

      - En plantas de Viviendas:

         - Taller, en su categoría de Doméstico.

         - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

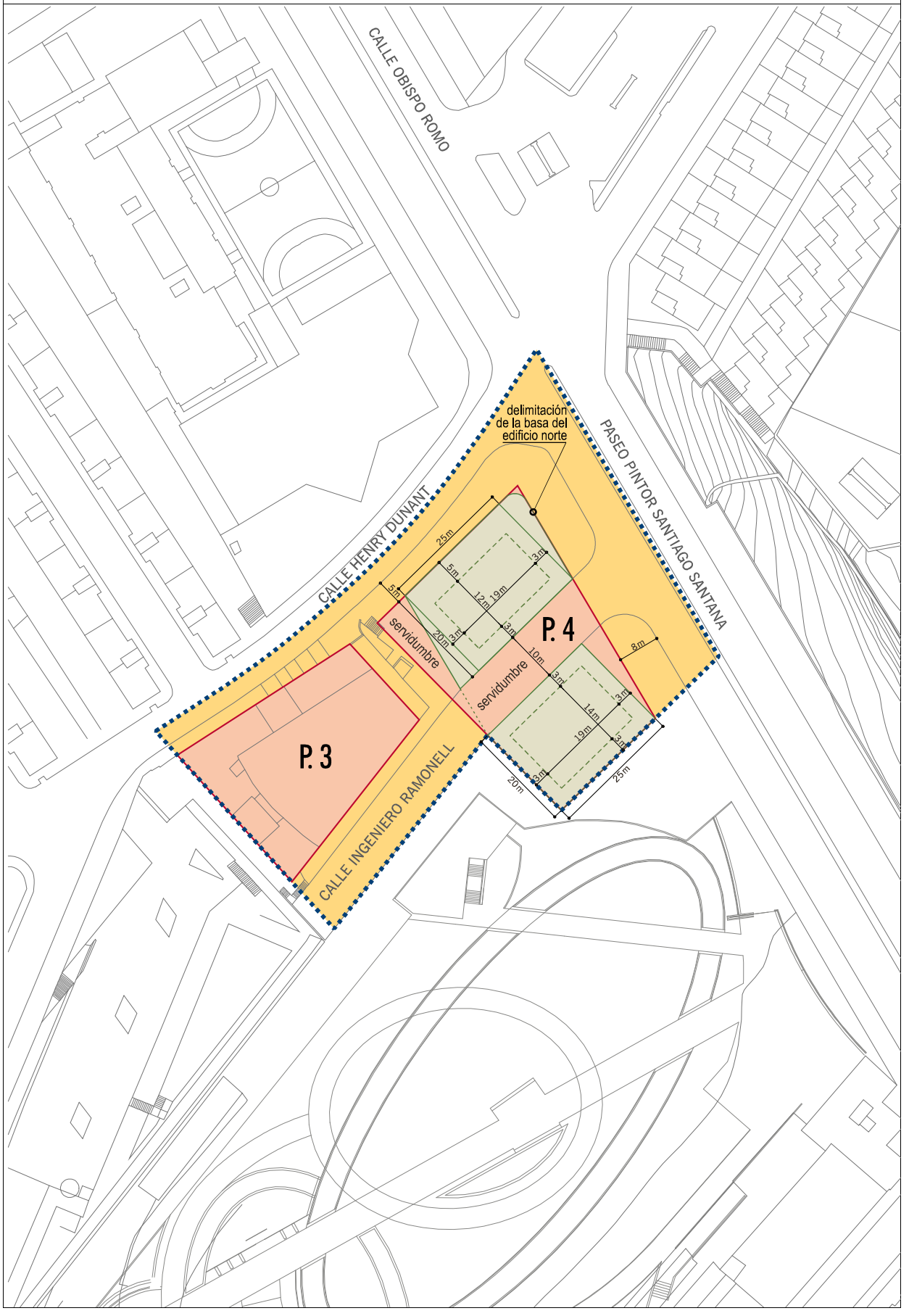
   d) Usos alternativos o autorizables: ninguno.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E36, E37 — Canódromo

Plano de situación — Escala aproximada 1:2.000 — Planos RS: 16-P



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN RELACIÓN A LA PARCELA INCLUIDA EN EL UZO-03 ALMATRICHE II, SITUADA ENTRE LA RECTA DE LOS TARAHALES Y C/JUAN GUTEMBERG
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 24 de septiembre de 2021

Artículo 5.11.42 E_{38}. Parcela 15 - Paseo de la Cornisa

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela y de ocupación:
   a) Planta baja:
      - Retranqueado mínimo de 3,00 m al lindero NE.
      - Ocupación del 75%.
      - Las zonas libres de parcela deberán estar ajardinadas.
   b) Planta Alta:
      - Retranqueo mínimo de 3,00 m al lindero NE.
      - Retranqueo mínimo de 2,50 m: al lindero SO (Paseo de La Cornisa).
      - Separación mínima de 2,00 m al lindero SE.
      - Ocupación del 45%.
      - Las zonas de separación a linderos obligatorias deberán estar ajardinadas, incluso sobre cubiertas de planta baja.
      - Índice de edificabilidad máximo (ambas plantas): 1,20 m^2/m^2.

2. Altura: (2) plantas, con altura métrica máxima de remate de 7,50m.
   a) Se tomará como rasante de referencia para la medición de alturas, la rasante de la plataforma de nivelación aprobada en el Estudio de Detalle para la parcela (9,00 m por debajo de la rasante del Paseo de La Cornisa, medidos en el punto medio del lindero de fachada).
   b) Se prohíbe el acceso a la parcela, tanto rodado como peatonal, desde el Paseo de Cornisa.

3. Número máximo de viviendas: Una (1)

Artículo 5.11.43 E_{40}. Los Tarahales

Esta Norma es de aplicación a dos manzanas situadas en la ctra/ Los Tarahales. La manzana Norte limita en esta orientación con la c/ Isaac Newton y se separa de la manzana Sur por una vía pública (escalinata) de 8m. de ancho.

1. Condiciones de parcela:
   a) Las parcelas se corresponden con las manzanas grafiadas en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación, y no se admiten segregaciones.
   b) Superficie:
      - Manzana Norte: 1.020 m^2 (34 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).
      - Manzana Sur: 1.680 m^2 (56 m en el lindero hacia la ctra/ Los Tarahales y 30 m en el sentido transversal).

2. Condiciones de posición de la edificación:
   a) Manzana Norte: la edificación se posicionará en la alineación oficial. Se permitirá, en el centro de la manzana, patio abierto a fachada hacia la ctra/ Los Tarahales y hacia la c/ Juan Gutemberg, y con un ancho mínimo de 6 m.
   b) Manzana Sur: la edificación se posicionará en la alineación oficial, dejando una franja de espacio libre privado en el centro de la manzana de 8m. hacia la ctra/ Los Tarahales y hacia la c/ Juan Gutemberg, y 30 m. en sentido transversal.

3. Condiciones de ocupación:
   a) Manzana Norte: un 100% en las dos primeras plantas y un 80% en el resto (tomando como referencia de altura la rasante de la ctra/ Los Tarahales).
   b) Manzana Sur: la ocupación será la correspondiente a dos edificaciones de 30 x 24 m. separadas entre ellas una distancia de 8m.

4. Condiciones de edificabilidad:
   a) Manzana Norte: la superficie edificable será de 5.000 m^2, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.
   b) Manzana Sur: la superficie edificable será de 8.160 m^2, medida sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DEL PGO DE LAS PALMAS DE G.C. EN RELACIÓN A LA PARCELA INCLUIDA EN EL UZO-03 ALMATRICHE II, SITUADA ENTRE LA RECTA DE LOS TARAHALES Y C/JUAN GUTEMBERG
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 24 de septiembre de 2021

5. Condiciones de altura para las dos manzanas:
   a) 5 plantas hacia la ctra/ Los Tarahales y 3 plantas hacia la c/ Juan Gutemberg, más un ático retranqueado 5 m de la alineación a ambas calles.
   b) El segundo forjado hacia la ctra/ Los Tarahales coincidirá con el suelo de la planta baja hacia la c/ Juan Gutemberg.
   c) La altura máxima de cornisa del ático será de 21,30 m tomada sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales.

6. Condiciones de composición:
   a) Todos los planos exteriores de la edificación, inclusive los situados hacia patios abiertos a fachada o espacios libres privados de parcela, tendrán tratamiento de fachada y acabados con materiales de calidad y resueltas compositivamente como edificaciones exentas.
   b) Se permitirán vuelos sólo hacia la ctra/ Los Tarahales y la c/ Juan Gutemberg, y según lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
   c) En la manzana Sur, el Espacio Libre privado resultante entre los dos rectángulos de veinticuatro metros (24 m) por treinta metros (30 m) se establecerá como continuidad visual entre la Ctra. Los Tarahales y la C. Juan Gutemberg.
   d) En la manzana Sur, la construcción sobre la altura máxima, que se integrará en un único volumen y que podrá contener solamente caja de escaleras, ascensor e instalaciones, no superará en un metro la altura máxima del ático. Dicha construcción deberá estar retranqueada cinco metros de las fachadas de las calles Juan Gutemberg y carretera de Los Tarahales.

7. Condiciones de uso:
   a) Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Colectiva.
   b) Usos vinculados:
      - Bajo rasante o en planta baja excepto en la primera crujía de la ctra/ Los Tarahales: Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento, excepto en la primera crujía de la planta baja.
      - En planta baja sobre la rasante de la ctra/ Los Tarahales: con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial de la ctra/ Los Tarahales, serán uno o varios de entre los siguientes: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I; Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas; Servicios Comunitarios en sus categorías de Servicios Sociales, Cultural y Deportivo; Administración Pública; Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
   c) Usos complementarios:
      - En plantas inferiores a la de Vivienda: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I; Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas, Alojamiento Turístico en la subcategoría de Hotel; Recreativo-Ocio en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Salas de Espectáculos Tipo I; Servicios Comunitarios en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado; Servicios Públicos en todas sus categorías, excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - En plantas de Vivienda: Taller en su categoría de Doméstico; Oficinas en la subcategoría de Despacho Doméstico.
   d) Usos alternativos: Alojamiento Turístico en la subcategoría de Hotel; Oficinas en la subcategoría de Local de Oficinas; Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
   e) Usos autorizables: Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

Artículo 5.11.44 E_{42}. Manzana delimitada por las calles República Dominicana, Daoiz, Pizarro y Fernando Guanarteme.

Se trata de un ámbito cuya ordenación se estableció a través de un Estudio de Detalle (DET- N05-04) en aplicación del apartado 2 del artículo 8.7.8, correspondiente a la *Ordenanza M* de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del Plan General al TR-LOTCENC.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

1. Condiciones de posición de la edificación:

   a) La edificación se sitúa sobre las alineaciones oficiales.

2. Condiciones de edificabilidad:

   a) La edificabilidad máxima de la parcela es de 6 m2/m2.

3. Condiciones de altura:

   a) La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) plantas.

4. Condiciones de composición y forma:

   a) Serán de aplicación las determinaciones al respecto de la Norma Zonal M.

5. Condiciones de uso:

   b) Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.

Artículo 5.11.45 E_{45}. Manzanas de la UA-16 "Las Torres IV"

Esta Norma Zonal es de aplicación a las manzanas de la UA-16 "Las Torres IV" que figuran señaladas como E-45 en la ficha correspondiente a esta Unidad de Actuación.

1. Condiciones de parcela:

   a) Superficie mínima: 1.000 m^2.

   b) Fachada mínima: 20 m.

2. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Ocupación: 60%.

   b) Ocupación del subsuelo: 80%.

   c) Parcela máxima libre de ocupación: 20%.

   d) Separación mínima a linderos: 4 m.

   e) Separación mínima entre edificios: 8 m.

   Las condiciones de posición de la edificación establecidas en los apartados anteriores a), b), c), d) y e), no serán de aplicación en la manzana situada en el sur-oeste del ámbito, donde una parte se regula por la norma E45 y el resto por la norma M6. La parte adscrita a la norma E45 se regulará, a estos efectos, por lo establecido en la norma M.

3. Condiciones de edificabilidad:

   a) Edificabilidad máxima: 3 m^2/m^2.

   b) Edificabilidad complementaria: 10%.

3. Condiciones de altura:

   a) Altura máxima: 6 plantas.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Altura mínima: 4 plantas.

4. Condiciones de uso:

a) Será de aplicación el régimen de usos de la Norma Zonal M.

b) Se permite el uso Residencial en Planta Baja.

Artículo 5.11.46 E_{46}. Carretera de Chile - Sur

Esta norma zonal es de aplicación a la parcela catastral 63082-005 situada en la Carretera de Chile, identificada como P-V en el plano de situación de la norma zonal E46.

Se trata de una parcela de superficie aproximada de 3.500 m2, con una formalización sensiblemente cuadrada que cuenta con una fachada y tres linderos medianeros.

1. Condiciones de posición de la edificación:

a) Posición de la edificación:

La edificación se materializará en tres piezas:

- Las dos primeras tienen frente a la Carretera de Chile, se encuentran alineadas y tienen un fondo edificado de 27 m, como máximo. Se separarán entre sí 12 m.

- La tercera se sitúa hacia el interior de la parcela y se separa de las anteriores 9 m, al menos.

- Bajo rasante se permitirá unificar la edificación, englobando las tres piezas y sus espacios intersticiales, y sin perjuicio del cumplimiento de la separación a linderos establecida en el apartado siguiente.

b) Separación a linderos:

- La edificación se separará 3 m con respecto a los linderos delantero y trasero.

- Con respecto a los linderos laterales, la edificación interior se separará 6 m y la edificación exterior no contará con retranqueos laterales.

c) Los espacios libres de edificación tendrán carácter privado.

d) La formalización concreta se determina en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-14N y RS-13N.

2. Condiciones de altura:

a) La edificación exterior contará con 6 plantas, como máximo.

b) La edificación interior contará con 7 plantas, como máximo.

3. Condiciones de composición y forma:

a) Las cubiertas serán planas e intransitables.

b) Materiales de fachada: serán los establecidos para la Norma Zonal M.

c) Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Condiciones de uso:

   a) Serán los establecidos para la Norma Zonal M, y se permitirá el uso vivienda en la planta baja de la 3ª pieza edificatoria (situada en el interior de la parcela).

Artículo 5.11.47 E_{47}. Carretera de Chile - Norte.

Esta norma zonal es de aplicación a las parcelas designadas como P-I, P-II, P-III y P-IV en el plano de situación de la norma zonal E47, situadas en la Carretera de Chile.

Se trata de un ámbito que cuenta con una superficie de 10.531 m^2, que se desglosa del siguiente modo:

- P-I: 989 m^2.
- P-II: 591 m^2.
- P-III: 2.164 m^2.
- P-IV: 3.004 m^2.
- Viario: 1.519 m^2.
- Espacio libre: 2.264 m^2.

Las superficies destinadas a viario y espacio libre se obtendrán por cesión tras la firma del correspondiente convenio al efecto. El viario recibirá un tratamiento "blando" encaminado a la mejor integración posible con el espacio libre colindante.

1. Condiciones de posición de la edificación:

   a) Posición de la edificación:

      La edificación se materializará en siete piezas, repartidas del siguiente modo:

      - P-I: una.
      - P-II: una.
      - P-III: dos.
      - P-IV: tres.

   b) Separación a linderos:

      - P-I: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero trasero.
      - P-II: 3 m respecto al lindero delantero y 6 m respecto al lindero lateral.
      - P-III: 12 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.
      - P-IV: 1 m respecto al lindero delantero, 6 m respecto al lindero trasero y 6 m respecto al lindero lateral.

   c) Los espacios libres de edificación en P-I y P-II tendrán carácter privado.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) La formalización concreta se determina en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-13N y RS-13O.

2. Condiciones de altura:

a) P-I: 7 plantas, como máximo.

b) P-II: 7 plantas, como máximo.

c) P-III: 2 y 6 plantas, como máximo.

d) P-IV: 2 y 9 plantas, como máximo.

3. Condiciones de edificabilidad:

a) P-I:

- Uso No residencial (*): 760 m^2
- Uso residencial: 4.560 m^2

Total: 5.320 m^2

b) P-II:

- Uso No residencial (*): 362 m^2
- Uso residencial: 2.172 m^2

Total: 2.534 m^2

c) P-III:

- Uso No residencial (*): 1.081 m^2
- Uso residencial: 3.937 m^2

Total: 5.018 m^2

d) P-IV:

- Uso No residencial (*): 1.814 m^2
- Uso residencial: 7.176 m^2

Total: 8.990 m^2

(*) Corresponde este apartado a los usos indicados en la Norma Zonal “M” como compatibles sobre rasante con el uso cualificado.

4. Condiciones de composición y forma:

a) Las cubiertas serán planas e intransitables en las parcelas P-I y P-II. Para las parcelas P-III y P-IV se pormenorizan el tipo de cubiertas en el Estudio de Detalle relativo a estas parcelas.

b) Materiales de fachada: serán los establecidos para la Norma Zonal M.

c) Se permitirán los cuerpos volados en la fachada hacia la carretera de Chile con las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación para edificios con fachada en la alineación oficial, en las parcelas P-I y P-II. Las parcelas P-III y P-IV se regularán a este

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

respecto por lo establecido en el estudio de detalle relativo a estas parcelas, aprobado definitivamente en sesión de Pleno Municipal de 25 de octubre de 2019.

5. Condiciones de uso:

   a) Serán los establecidos para la Norma Zonal M.

   b) Para las parcelas P-III y P-IV se establecen las siguientes excepciones:

      - Se permitirán viviendas en planta baja.

      - Las viviendas nunca podrás situarse debajo (en la proyección vertical) de locales destinados a otros usos.

      - Las viviendas y locales destinados a otros usos podrán situarse en la misma planta, siempre y cuando se cumpla con la independencia de accesos a las viviendas y se garantice a niveles constructivos en los muros de separación las condiciones de aislamiento de las viviendas con respecto al resto de usos.

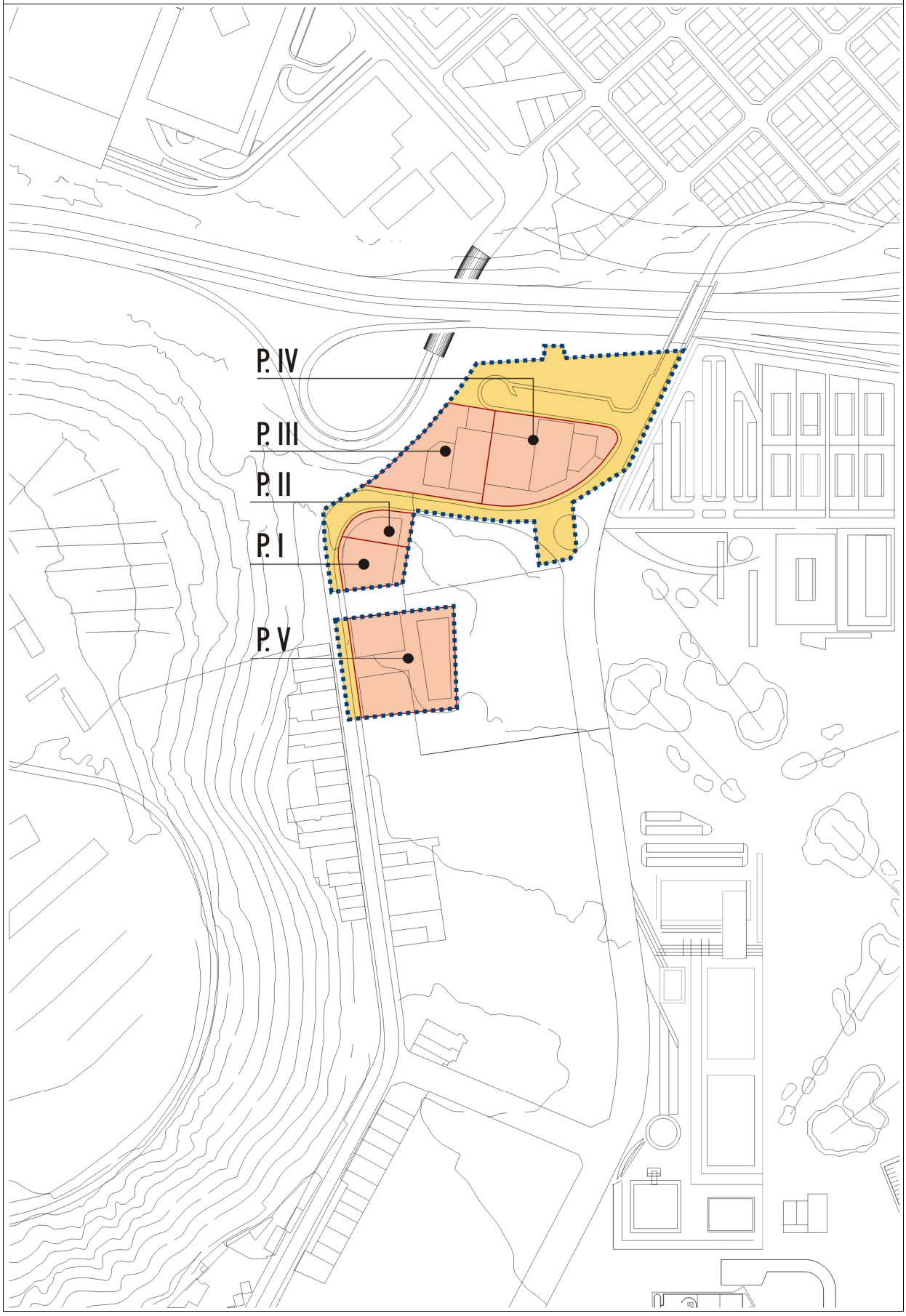
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

NORMA ZONAL E_{46}, E_{47} — Carretera de Chile

Plano de situación Escala aproximada 1:3.000 Planos RS: 13-N, 13-O, 14-N



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 5.11.48 E_{48}. La Minilla-Parcela 23

1. La ordenación de esta parcela será la establecida en el Estudio de Detalle DET-09 “Parcela 23 de la Minilla” aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2002.

2. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado:

      - Vivienda en su categoría de Colectiva: en los edificios con tipología acorde con este uso situados en los extremos norte (con fachada hacia la calle Ansite) y sur de la parcela.
      - Vivienda en su categoría de unifamiliar (en hilera): en los edificios con tipología acorde con este uso situados en el resto de la parcela.

   b) Uso vinculado: Garaje-aparcamiento, en planta sótano.

   c) Uso complementario: Comercial, en planta baja hacia la calle Ansite.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.12 NORMA ZONAL Vp

Corresponde a parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con el fin de atender a las necesidades del municipio y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 5.12.1 **Área**

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Vp en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.12.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.12.3 **Aplicación**

1. Son de aplicación, para cada parcela calificada como Vp, todos los parámetros establecidos en el artículo correspondiente de esta Norma Zonal.

Artículo 5.12.4 **Vp_{01}. Casablanca III**

Se trata de un ámbito, propiedad de VISOCAN, cuya finalidad es la de albergar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en una operación que supone, además, el remate de la ordenación del ámbito Residencial en el que se encuentra, quedando subsanadas algunas de las carencias dotacionales presentes en el mismo (Espacios Libres y Comercial).

1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

   a) Se plantea un edificio único de traza longitudinal curva con altura de coronación uniforme, en el que se diferencia a modo de remate en su extremo sur una pieza en altura. Esta edificación curva "abraza" un espacio libre privado que se formaliza como un plano horizontal desde la cota más elevada de la c/Vertiente Este en ese frente, de modo que en su extremo norte la diferencia de altura entre la rasante y la cota del espacio libre permite la instalación de locales comerciales.

   b) El retranqueo al espacio libre colindante a la circunvalación será al menos de 5 metros.

2. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) La ocupación no excede el 25% (sin contabilizar la ocupación correspondiente al uso Comercial situado bajo la rasante del espacio libre interior), correspondiendo como máximo el 20% de la misma a la pieza en altura citada.

   b) Edificabilidad: 1,5 m2/m2 que se reparten entre Edificabilidad Residencial y Edificabilidad Comercial (ubicada bajo la rasante del espacio libre enmarcado por la edificación de nueva propuesta).

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Condiciones de altura:

   a) 9 plantas como máximo para la edificación longitudinal y 13 plantas para el remate vertical propuesto.

4. Número máximo de viviendas: 168.

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

   b) Uso vinculado: en plantas inferiores a la baja, Transportes y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   c) Usos complementarios:

      • En plantas inferiores a la de Vivienda:

         - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

         - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

         - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

      • En plantas de Vivienda:

         - Taller, en su categoría de Doméstico.

         - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

   d) Usos alternativos y autorizables: ninguno

Artículo 5.12.5 Vp_{02}. Lomo Apolinario

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

   a) La edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales y los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a estos últimos.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.

   b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.

4. Condiciones de altura:

   a) Altura máxima: tres (3) plantas.

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Usos vinculados: en plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

Artículo 5.12.6 Vp_{03}. Pepe Gonçalvez. Norte

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

   a) Deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle, que ajuste las alineaciones y rasantes y ordene los volúmenes.

   b) El Estudio de Detalle fijará las cotas de referencia para la medición de alturas de la edificación respetando las siguientes limitaciones:

      - Hacia los linderos norte y poniente se definirá un único plano de nivelación coincidente con la rasante oficial en el punto de encuentro entre ambos linderos.

      - Hacia el lindero de naciente se definirán varios planos de nivelación de tal forma que, situados por debajo de la rasante oficial, la diferencia ente el de menor y el de mayor cota sea inferior a una (1) planta de altura.

      - La conexión entre dos cotas de referencia colindantes se resolverá con soluciones accesibles.

   c) Bajo los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse con las fachadas sobre las alineaciones oficiales.

   d) Sobre los planos de nivelación, la edificación deberá ejecutarse en bloques aislados con longitud máxima de fachada de sesenta (60) metros.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: cincuenta por ciento (50%) sobre los planos de nivelación. No se establece limitación bajo los planos de nivelación.

   b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.

4. Condiciones de altura:

   a) Altura máxima: ocho (8) plantas sobre el plano de nivelación de menor cota de referencia

5. Condiciones de uso:

   a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinada a programas públicos de reposición de vivienda, en edificación Colectiva.

   b) Usos vinculados:

      • En plantas bajo el plano de nivelación de menor cota de referencia:

        - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

      • En plantas bajo el resto de los planos de nivelación, uno o varios de los siguientes:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
- Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
- Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

c) Usos complementarios:

- En la primera planta sobre el resto de los planos de nivelación podrán implantarse, también, uno o varios de los definidos en el apartado anterior.
- Residencial, en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública.

d) Usos alternativos:

- Residencial, en la clase Residencia Comunitaria, de titularidad pública.

e) Usos autorizables:

- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo II.

Artículo 5.12.7 Vp_{04}. Pepe Gonçalvez. Sur

1. Condiciones de parcela:
   a) Parcela mínima: indivisible.
2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
   a) No se establece limitación alguna.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
   a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.
   b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.
4. Condiciones de altura:
   a) Altura máxima: siete (7) plantas.
5. Condiciones de uso:
   a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinada a programas públicos de reposición de vivienda, en edificación Colectiva.
   b) Usos vinculados:
      - En plantas bajo rasante:
        - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- En plantas bajo, uno o varios de los siguientes:
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

Artículo 5.12.8 Vp_{06}. Doctor Chiscano

1. Condiciones de parcela:

   a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

   a) Se conformará un espacio libre de parcela en contacto con la calle Doctor Chiscano. Su uso será público, sin limitación alguna de accesibilidad y sin cerramientos de cualquier tipo.

   b) Cuerpo bajo:

   - La edificación deberá retranquearse al menos catorce (14) metros de la alineación oficial en el lindero con la calle Doctor Chiscano, excepto en los primeros cuarenta (40) metros medidos desde el lindero sur que será como mínimo de ocho (8) metros.
   - En el resto de los linderos frontales, la edificación deberá ejecutarse con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales.
   - En el lindero lateral la edificación deberá retranquearse al menos cuatro (4) metros.

   c) Cuerpos altos:

   - La edificación se deberá realizar en bloques aislados separados entre sí un mínimo de diez (10) metros y con los planos de fachada sobre las alineaciones oficiales en una longitud máxima, cada uno de ellos, de dieciséis (16) metros.
   - En los primeros cuarenta (40) metros del lindero con la calle Doctor Chiscano, medidos desde el lindero sur, la edificación deberá retranquearse al menos ocho (8) metros.
   - En el lindero con la Carretera de Chile y en el lindero lateral, la edificación deberá retranquearse al menos cuatro (4) metros.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

   a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) Edificabilidad: tres mil (3.000) metros cuadrados para los usos vinculados en el cuerpo bajo de la edificación. No se establece limitación alguna para el uso de Vivienda.

4. Condiciones de altura:

a) Altura máxima:

- Cuerpo bajo: una (1) planta.

- Cuerpos altos: se establece una altura máxima de seis (6) plantas, y en los primeros cuarenta (40) metros del lindero con la calle Doctor Chiscano, medidos desde el lindero sur, se podrá alcanzar ocho (8) plantas.

6. Condiciones de uso:

a) Uso cualificado: Vivienda de Promoción Pública en régimen de arrendamiento o destinada a programas públicos de reposición de vivienda, en edificación Colectiva.

b) Usos vinculados:

- En plantas bajo rasante:

  - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

- En el cuerpo bajo de la edificación, uno o varios de los siguientes:

  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas.

  - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

  - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

Artículo 5.12.9 **Vp_{09}. El Secadero**

1. Esta parcela se regulará por los parámetros establecidos en la Norma Zonal M3, excepto en lo referente al uso cualificado que será Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva. Su ordenación volumétrica y la adaptación a la diferencia de cotas se harán a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 5.12.10 **Vp_{10}. San Nicolás**

Las Viviendas de Protección Pública que se ejecuten en esta parcela se destinarán única y exclusivamente a la reposición de viviendas existentes en San Nicolás con el fin de reubicar a los propietarios afectados como consecuencia de las intervenciones de reestructuración y recualificación previstas para el barrio, debiendo cumplir las siguientes determinaciones:

1. Condiciones de parcela:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

a) La edificación se deberá realizar en bloques aislados con longitud máxima de fachada hacia el lindero este de dieciséis (16) metros y separados entre sí un mínimo de ocho (8) metros.

b) La separación mínima de la edificación a los linderos este y oeste será de ocho (8) metros y al resto de los linderos de cuatro (4) metros.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

a) Ocupación: no se establece limitación ni bajo ni sobre rasante.

b) Edificabilidad: no se establece limitación alguna.

4. Condiciones de altura:

a) Altura máxima: cuatro (4) plantas.

5. Condiciones de uso:

a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

b) Usos vinculados:

- En plantas bajo rasante:
  - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- En planta baja:
  - Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural y Servicios Sociales.
  - Servicios Públicos, en la categoría de Administración Pública.

c) Usos complementarios, alternativos y autorizables: ninguno.

Artículo 5.12.11 Vp_{11}. La Feria

1. Condiciones de parcela:

a) Parcela mínima: indivisible.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

a) La edificación se podrá realizar en bloques aislados separados entre sí un mínimo de veinte (20) metros en el sentido norte-sur y diez (10) metros en el sentido naciente-poniente.

b) En el lindero norte la edificación no podrá superar la línea imaginaria trazada perpendicularmente al lindero de naciente desde la intersección de los ejes de las calzadas de las calles Alférez Provisional y Avenida de La Feria.

c) En el lindero de naciente la edificación deberá retranquearse al menos seis (6) metros de la alineación oficial y en los primeros treinta (30) metros del lindero de poniente, medidos a partir de la línea imaginaria definida en el apartado anterior, al menos veinte (20) metros.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

d) La edificación deberá ejecutarse con el plano de fachada sobre la alineación oficial al menos en un setenta y cinco por ciento (75%) de la longitud de cada uno de los linderos orientados al sur y al poniente.

e) El fondo edificable sobre rasante será de veinte (20) metros en los linderos de sur y poniente y de veinticuatro (24) en el de naciente.

3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:

a) Ocupación máxima: cincuenta por ciento (50%) sobre rasante.

b) Edificabilidad máxima: treinta mil (30.000) metros cuadrados.

4. Condiciones de altura:

a) Altura máxima: se establece una altura de cornisa máxima, medida desde el punto de encuentro entre los linderos de poniente y sur, de dieciocho (18) metros para los bloques con fachada sobre los citados linderos y de veinticuatro (24) metros para el resto.

5. Condiciones de uso:

a) Uso cualificado: Vivienda de Protección Pública en edificación Colectiva.

b) Usos vinculados:

- En plantas bajo rasante: Transporte y comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) Usos complementarios:

- En planta baja de la edificación con fachada sobre el lindero poniente, en un fondo máximo de veinte (20) metros:
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficina.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas.
  - Servicios Comunitarios, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.
  - Servicios Públicos, en todas las categorías compatibles funcionalmente con el uso cualificado.

d) Usos alternativos y autorizables: ninguno.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 5.13 NORMA ZONAL I

Corresponde a las áreas urbanas de uso Industrial caracterizadas por una gran diversidad arquitectónica y una escasa integración global. Para la recualificación integral de estas áreas se propone una tipología que se adapte a la diversidad de actividades, sin perder las características del uso principal, potenciando la calidad arquitectónica para mejorar el paisaje edificado.

Artículo 5.13.1 **Área**

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra I en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 5.13.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de estas Normas.

Artículo 5.13.3 **Aplicación**

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación y de reestructuración, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para el resto de obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 5.13.4 **Condiciones de las parcelas**

1. La superficie mínima de la parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, excepto en la zona de Miller Bajo que será de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de quince (15) metros.

3. Por debajo de las dimensiones anteriores se podrá edificar si la parcela está registrada con anterioridad a la aprobación definitiva del PGO.

Artículo 5.13.5 **Posición de la edificación en la parcela**

1. La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y con los muros medianeros sobre los linderos laterales, pudiendo abrirse patios a éstos últimos. Se exceptúan los siguientes casos:

   a) En El Sebadal, la edificación con lindero frontal a vial y lindero trasero sobre el límite de la zona Industrial se separará del lindero posterior cinco (5) metros. En este caso el paramento retranqueado deberá tratarse como fachada.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

b) En Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que formaban parte de la UA-21), Escaleritas, El Secadero y Barranco Seco, el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial.

c) En Lomo Blanco Industrial, el plano de fachada de la edificación se separará cuatro (4) metros de la alineación oficial. En la zona de Ampliación de Lomo Blanco Industrial se respetarán los retranqueos señalados en el plano adjunto (plano con retranqueos variables de cuatro (4) metros y de diez (10) metros.

d) En Mercalaspalmas, el plano de fachada de la edificación se separará seis (6) metros de la alineación oficial en ambos márgenes de la calle de acceso, en las dos primeras manzanas. En el resto, la edificación se ajustará a la alineación marcada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

e) En Díaz Casanova-Vista Hermosa, el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en las parcelas situadas en zona 1. En la parcela situada en zona 3, la fachada se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en su lindero norte. Para el resto de las parcelas se aplicará lo establecido en el primer párrafo de este artículo. (Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo).

   En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2), el plano de fachada de la edificación se separará cinco (5) metros de la alineación oficial en las fachadas de orientación noroeste y sureste, y sobre la alineación oficial en las fachadas de orientación noreste y suroeste.

2. En el caso de existir retranqueos mayores en el tramo de calle correspondiente, el plano de fachada de la nueva edificación deberá respetar los existentes.

3. En todos los casos la edificación podrá separarse de los linderos laterales en cumplimiento de normativas sectoriales. En estos supuestos los paramentos retranqueados se deberán tratar como fachadas.

4. En caso de abrir patios a linderos laterales éstos deberán disponerse a partir de la primera crujía de fachada desde la alineación oficial.

5. Las traseras que queden vistas sobre la edificación colindante más baja, deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros y tratarse como fachada, con apertura de huecos.

6. En límites con cambio de Norma Zonal o de clasificación de suelo, y en terrenos con terraplén, la línea de edificación deberá retranquearse tres (3) metros y tratarse como fachada.

Parámetros Volumétricos

Artículo 5.13.6 **Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. La ocupación y la edificabilidad serán las resultantes de aplicar las condiciones de posición en la parcela y la altura máxima permitida, con las siguientes especificaciones:

   a) En El Sebadal, Miller Bajo Industrial, Díaz Casanova y Medina Nebot-La Paterna, se establece un fondo máximo edificable en plantas altas equivalente a la mitad de la parcela, medido a partir de la alineación oficial. En parcelas con fachadas a dos calles opuestas el fondo máximo edificable en plantas altas se medirá como si se tratara de dos parcelas independientes hasta la mitad de la distancia entre alineaciones oficiales, aplicando a cada una de las parcelas la regla prefijada. En el resto de los casos el fondo máximo edificable

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

en plantas altas se medirá a partir de la alineación oficial, dejando siempre una superficie libre equivalente a la mitad de la superficie de la parcela.

b) En Miller Bajo Industrial, además de lo expuesto anteriormente, se establece para parcelas mayores o iguales a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, una ocupación del setenta y cinco por ciento (75%).

c) En Barranco Seco la edificabilidad será de 2,15 m^2/m^2, siempre que no supere los 11,50 m^3/m^2 y la ocupación será del ochenta por ciento (80%) sobre rasante.

d) En Díaz Casanova-Vista Hermosa se establece:

- Zona 1: Ocupación 85%; Edificabilidad 2,14 m^2/m^2.
- Zona 2: Ocupación 100%; Edificabilidad 2,00 m^2/m^2.
- Zona 3: Ocupación 65%; Edificabilidad 0,58 m^2/m^2.

En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2): Ocupación 85%; Edificabilidad 2,14 m^2/m^2.

(Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo)

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%).

Artículo 5.13.7 **Condiciones de altura**

1. La altura máxima de coronación será de:

a) Doce (12) metros, en Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que formaban parte de la UA-21), Díaz Casanova, Medina Nebot-La Paterna, Escaleritas y El Secadero, medida con respecto a la rasante oficial.

b) Diez (10) metros, en El Sebadal, Mercalaspalmas y las parcelas que integraban la UA-21, medida con respecto a la rasante oficial.

c) Nueve (9) metros, en Lomo Blanco Industrial, medida con respecto a la rasante oficial.

d) Veintiocho (28) metros, en Barranco Seco, medida con respecto a la rasante natural. Esta altura no se podrá sobrepasar en ningún punto del edificio ni de las industrias que albergue.

e) Siete (7) metros en Díaz Casanova-Vista Hermosa (zona 2). En zonas 1 y 3 de esta urbanización Industrial, la altura máxima será de diez (10) metros. En edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2) la altura máxima será de catorce (14) metros (tres plantas). Estas alturas se medirán con respecto a la rasante oficial. (Véase la localización de las diferentes zonas en el plano adjunto al final de este capítulo)

2. No obstante, para las edificaciones situadas en calles de ancho reducido (menor de 6 metros), se establecen limitaciones de la altura máxima según lo señalado en el apartado 3 del artículo 2.7.5 (Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local).

3. Cuando por la naturaleza de la actividad Industrial se precise de alturas superiores a las máximas establecidas se limitará la edificabilidad a 1 m^2/m^2.

4. Cuando por la naturaleza de la actividad industrial no se precise alcanzar la altura máxima, o no sea necesario disponer edificación en la parcela (ej: campa de vehículos, depósito de

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

materiales de construcción al aire libre, etc.), se permitirá que así sea siempre que se resuelva el frente de fachada.

Artículo 5.13.8 **Medición de altura para edificaciones en ladera**

1. En parcelas con fachada a dos vías se deberá cumplir la altura máxima con respecto a cada una de ellas, produciéndose el escalonamiento de la edificación en la mitad de la parcela.

2. En el caso de parcelas con el lindero frontal (frente de parcela) situado a una cota más elevada con respecto al lindero posterior (opuesto al de frente de parcela), y éste limitando con Espacio Libre, suelo rústico u otra Norma Zonal, la medición de alturas se hará como en el caso anterior.

3. En caso de parcelas con el lindero frontal (frente de parcela) situado a una cota más baja con respecto al lindero posterior (opuesto al de frente de parcela), y éste limitando con Espacio Libre, suelo rústico u otra Norma Zonal, la medición de alturas se hará con respecto a la rasante oficial.

Parámetros Compositivos

Artículo 5.13.9 **Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento son libres en el área regulada por esta Norma Zonal. No obstante se tratará de resolver el conjunto conservando la armonía en las edificaciones, aunque se trate de pabellones y edificios Industriales.

2. Las cubiertas serán planas en una primera crujía de cinco (5) metros de fondo mínimo, medido desde el plano de fachada o fachadas, en El Sebadal, Miller Bajo Industrial (excepto en las parcelas que integraban la UA-21 en las que será en una primera crujía de (6) metros), Medina Nebot-La Paterna, Escaleritas, El Secadero y Barranco Seco. En Díaz Casanova y Lomo Blanco Industrial se deberá cumplir esta Norma, en las parcelas que den frente a La Carretera General, GC-200 Las Palmas de Gran Canaria-Tamaraceite. Así mismo, ésta será de aplicación en Díaz Casanova-Vista Hermosa, en las parcelas situadas con frente hacia el vial de borde de esta urbanización Industrial en sus límites norte y oeste.

3. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán chimeneas y otros elementos propios de las Industrias, indispensables para su funcionamiento, limitándose la ocupación a un máximo del 15% de la superficie de cubierta, y debiendo situarse a más de cinco (5) metros del plano de fachada. En el caso de que estos elementos se sitúen sobre cubierta y por debajo de la altura máxima, no se limita la ocupación ni su situación. En ambos casos deben dársele un tratamiento arquitectónico que integre este volumen en el conjunto del edificio.

4. Se admitirán los aparcamientos en cubierta únicamente si ésta se sitúa por debajo de la altura máxima establecida por la Norma Zonal, resolviéndose en fachada su no visibilidad.

5. Las zonas de retranqueo obligatorio en su totalidad deberán tener su piso a la misma rasante de la acera, con la excepción establecida en el apartado 6 de este artículo. Estas zonas no podrán destinarse a aparcamiento salvo que por su dimensión permita realizar el acceso con una entrada no superior a cinco (5) metros. Podrá vallarse sobre alineación oficial con las condiciones establecidas en el artículo relativo a cerramientos de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

6. En Díaz Casanova-Vista Hermosa, en edificios de uso exclusivo Comercial u Oficina (o ambos a la vez) que ocupen toda la manzana (en zonas 1 y 2), las zonas de retranqueo podrán

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

situarse a una altura máxima de ± un (1) metro desde la rasante de la calle, no pudiendo superar esta diferencia de alturas en ningún punto de la acera. Los elementos de protección (barandillas) que se dispongan sobre la alineación oficial, entre la acera pública y la zona de retranqueo, deberán ser diáfanos, evitándose en todo caso los muros ciegos.

7. Las rampas de acceso de vehículos deberán iniciarse a partir del plano de fachada, pudiendo considerarse como zaguán horizontal previo la zona de retranqueo.

8. No se permitirán vuelos y entrantes en fachadas en el área regulada por esta Norma Zonal, salvo que se precisen para mejorar la composición de las mismas.

9. Con carácter general se establece que las fachadas traseras que den frente a Espacios Libres deberán tener tratamiento de fachadas principales, especialmente cuando la incidencia visual sea considerable.

Parámetros de Uso

Artículo 5.13.10 **Compatibilidad y localización de los usos**

1. Uso cualificado: Industrial, en todas sus categorías excepto la Especial.

   En Mercalaspalmas solamente se autorizarán las Industrias relacionadas con el sector de la alimentación o sus derivados.

2. Usos vinculados, en cualquier planta:

   a) Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

   b) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y exposición, al menos en primera crujía, en las parcelas que integraban la UA-21 de Miller Bajo Industrial (situadas en la manzana más occidental de este área industrial, y con frente a la Circunvalación o al Centro Comercial la Ballena). Quedan prohibidos los usos de Taller y Almacén en las mismas.

3. Usos complementarios, en cualquier planta:

   a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipos I y II.

   b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.

   c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas.

   En Mercalaspalmas solamente se autorizarán los usos complementarios (Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio) relacionado con el sector de la alimentación o sus derivados.

4. Usos alternativos:

   a) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.

   b) Servicios Públicos, en todas sus categorías.

   c) Comercial, en el sector de Concesionarios de Vehículos.

   d) Transporte y Comunicaciones, en todas sus categorías.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

5. Usos autorizables:

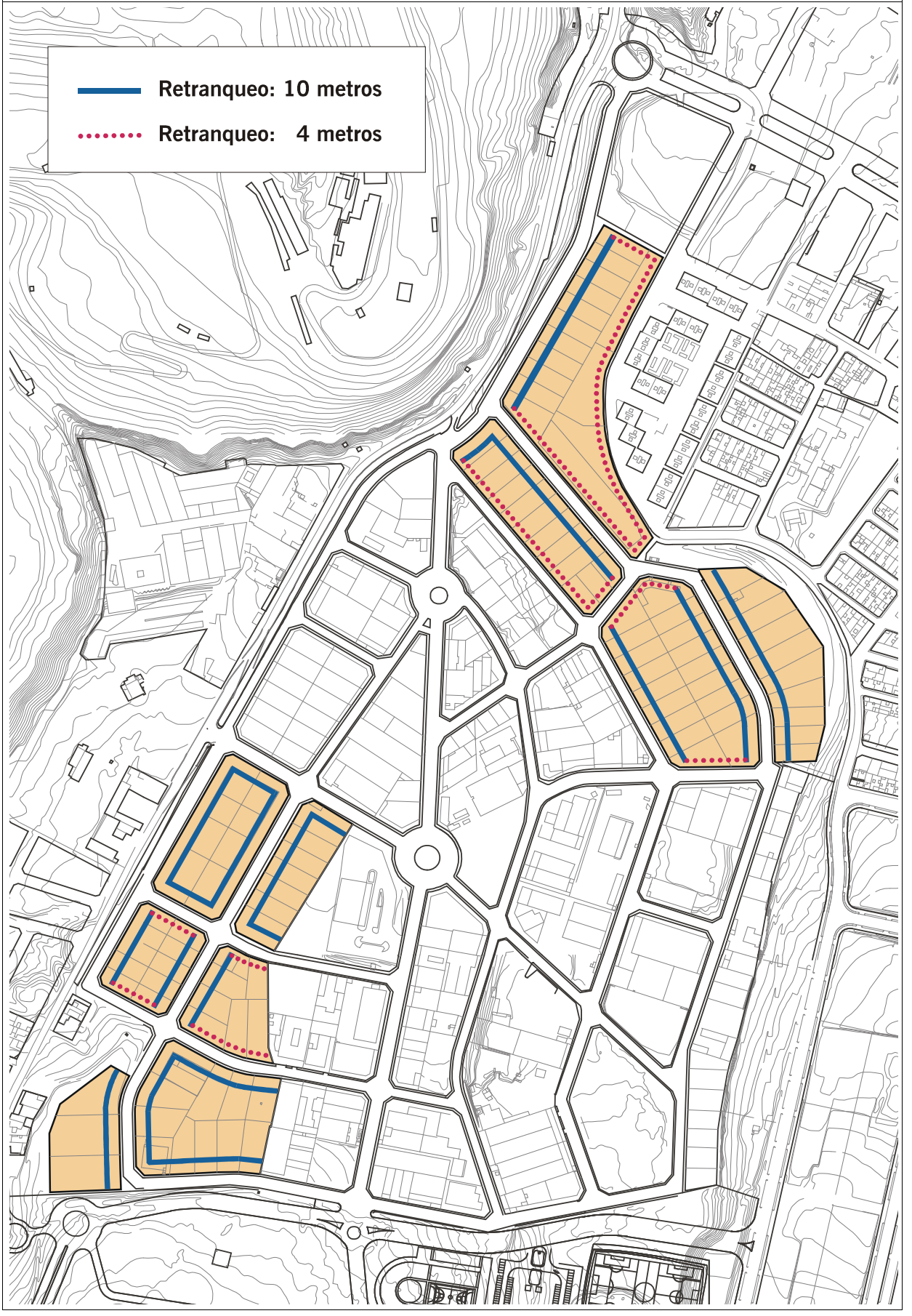
   a) Industria, en su categoría de Industria Especial, y Almacén Especial.

   b) Comercial, en las subcategorías de Grandes Superficies Tipo I y Local Comercial Tipos I y II, en edificios de uso exclusivo, excepto el comercial permitido como uso alternativo.

   c) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas en edificios de uso exclusivo.

   d) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías en edificios de uso exclusivo.

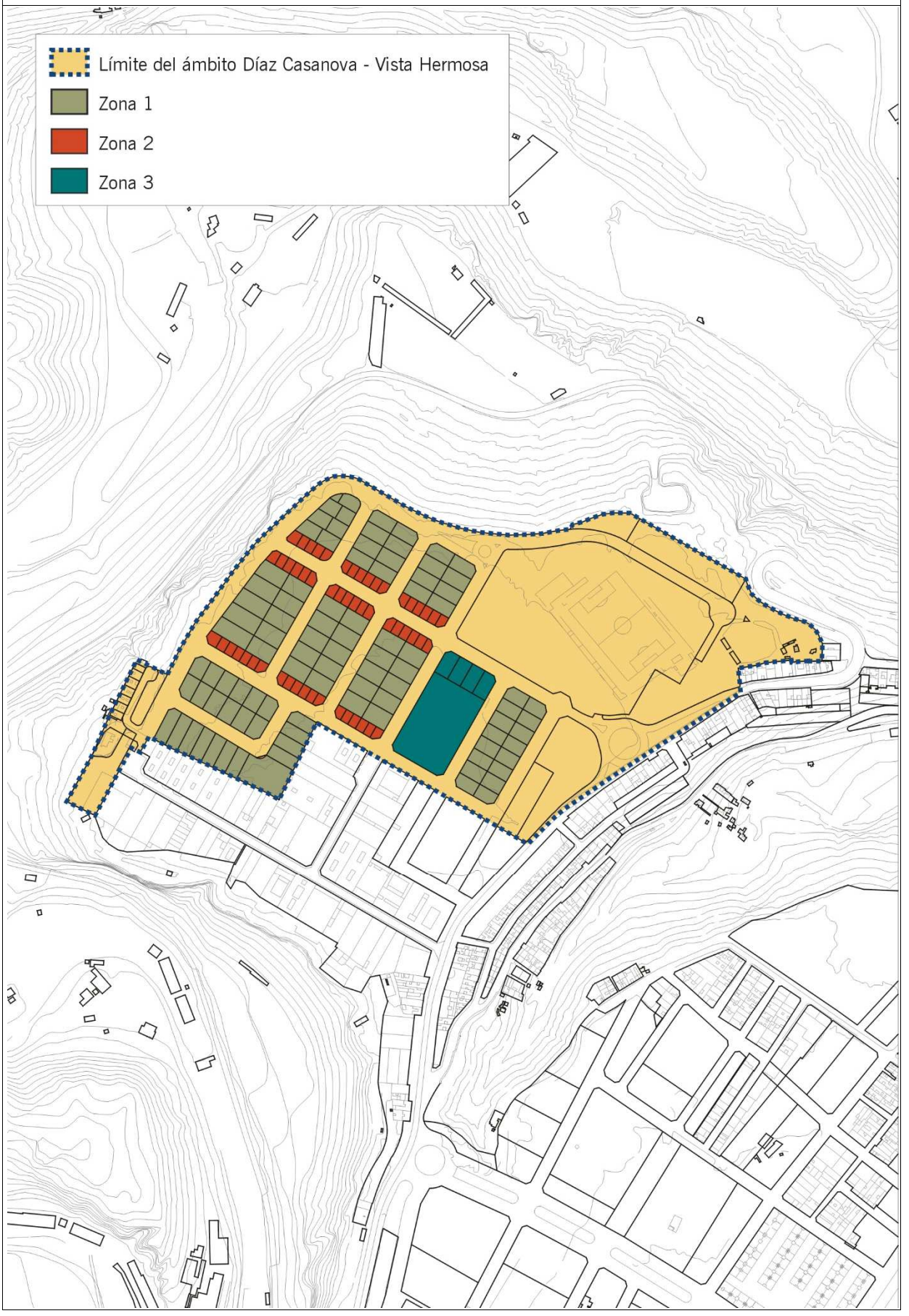
Plano de situación Escala aproximada 1:5.000 Planos RS: 16-M, 17-L, 17-M, 18-L



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Plano de situación Escala aproximada 1:6.000 Planos RS: 14-L, 14-M, 14-N, 15-L, 15-M, 15-N



Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.1 NORMAS GENÉRICAS DEL USO Y LA ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO SEGÚN SU PERMISIVIDAD

Artículo 6.1.1 Definición de usos característicos

1. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que se regulen en la legislación autonómica en materia de usos en Suelo Rústico, se define como usos característicos o cualificados del suelo rústico aquellos que por su prevalencia en una zona determinada justifican la aplicación de una categoría concreta y el carácter rural del territorio.

2. Son usos ordinarios del suelo rústico los siguientes:

   a) La defensa, conservación, mejora y rehabilitación del medio natural, sus conjuntos geomorfológicos, sus ecosistemas, el litoral, los barrancos, el patrimonio cultural y el paisaje rural, incluyendo aquellos otros que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación, conocimiento y disfrute público de sus valores que no estuvieran prohibidos en el planeamiento supramunicipal.

   b) Los usos agrarios.

   c) Los usos extractivos.

   d) Las infraestructuras recogidas como tales en la legislación autonómica.

   e) Los usos admisibles en los asentamientos rurales.

   f) La rehabilitación y reconstrucción de inmuebles de valor etnográfico o arquitectónico para su destino a otros usos ordinarios y de turismo rural.

   g) Aquellos otros que se recojan como tales en la legislación autonómica.

3. Son usos no ordinarios pero permitidos o permisibles en el suelo rústico los siguientes:

   a) Los usos, actividades y construcciones de interés público o social.

Artículo 6.1.2 Definición de usos permitidos o permisibles

1. Identificados expresamente en el régimen de cada categoría dentro de las Normas de Ordenación Estructural, se consideran usos permitidos y permisibles en suelo rústico aquellos que se localizan o pueden localizarse en función de los objetivos de la ordenación en esta clase de suelo.

2. Los usos permitidos y permisibles atenderán a la concreción de los objetivos de la ordenación en un ámbito determinado, a la capacidad medioambiental o paisajística de acogida del mismo y, cuando no entre en contradicción con los anteriores, a la condición de preexistente y consolidado. Se distinguen en el mayor vínculo de los usos permitidos a la categoría respectiva, frente al carácter más complementario de los permisibles. Su aplicación en los procedimientos de autorización es similar.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Igualmente y con independencia de lo determinado en el punto anterior, los usos permitidos y permisibles adquieren dicha condición cuando son coherentes con las condiciones específicas reguladas en este Título, incluyendo para las edificaciones o construcciones asociadas, así como con las condiciones establecidas en los instrumentos legales y de planeamiento territorial que sean vinculantes a este Plan General.

4. Para los supuestos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio aplicable a este municipio y que no estén recogidos entre los usos permitidos y permisibles de acuerdo a los puntos anteriores, podrán autorizarse las actividades y actuaciones ordenadas pormenorizadamente mediante el procedimiento regulado en la legislación autonómica para los usos, actividades y construcciones de interés público o social y los sistemas generales definidos en este Plan.

5. El instrumento regulado en el punto anterior podrá prever la realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación con carácter excepcional y por razón de demostrado interés público o social, que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y no estén específicamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial supramunicipal.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa supramunicipal, la documentación técnica mínima para los procedimientos de uso, actividades y construcciones de interés público o social contendrá al menos los siguientes contenidos:

   a) Memoria de identificación, localización y descripción de las características del proyecto y descripción del desarrollo de las obras, incluyendo el tratamiento paisajístico o ambiental de la superficie de parcela/as no utilizada por la futura actuación.

   b) Memoria de justificación razonada y argumentada, en su caso estadísticamente, y análisis de la demanda a nivel municipal y local del aprovechamiento proyectado que soporte la aplicación de la excepcionalidad y el interés general de su desarrollo. Si el desarrollo de la actuación viniera acompañada del derribo o interrupción de una o varias instalaciones similares en el municipio, se acompañará de un compromiso expreso de llevarse a cabo este aspecto, incluyéndose en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto. Incluirá un análisis pormenorizado que justifique la no afección con signo negativo a ámbitos, construcciones o estructuras integradas en el Catálogo Municipal de Protección en su caso.

   c) Memoria de valoración de la viabilidad económica y social del nuevo uso y de análisis de su integración funcional en el entorno, indicando usos similares y las características urbanísticas y régimen de usos vigentes.

   d) Memoria de análisis y valoración de las características medioambientales preexistentes del entorno espacial del nuevo uso en el entorno, con indicación de la existencia o no de ámbitos o elementos protegidos por la legislación sectorial vigente y, en su caso, su descripción. Dicha memoria incluirá la valoración razonada de la incidencia ambiental del proyecto, así como las medidas de protección y corrección diseñadas, las cuáles se incluirán e identificarán también en el programa de actuaciones y presupuesto del proyecto.

   e) Memoria de propuesta de bases técnicas de las alternativas a proponer durante el trámite de información pública del proyecto.

   f) Cartografía a escala adecuada (al menos 1:25.000) del emplazamiento con respecto al conjunto del territorio municipal.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

g) Cartografía a escala mínima de 1:2000 de delimitación de la/as parcela/as afectada/as y las colindantes.

h) Cartografía de planta de distribución, superficie y volumen de los distintos usos, construcciones y aprovechamientos preexistentes de la parcela/as objeto de proyecto a escala mínima de 1/500.

i) Infografía de un modelo razonado de integración de la actuación proyectada en su entorno una vez ejecutada.

7. Se consideran usos y obras provisionales aquellos que siendo permisibles según el planeamiento supramunicipal o los instrumentos legales y no se recojan expresamente en el régimen de usos de cada categoría. Éstos se supeditarán a su desarrollo mediante instalaciones o construcciones fácilmente desmontables y no conlleven un impacto significativo sobre los valores medioambientales, el paisaje rústico según los criterios de ordenación o sobre la finalidad agraria o de conservación paisajística del uso característico en la zona.

8. Se consideran actuaciones permisibles en el suelo rústico toda aquella que conlleve la regeneración de los valores naturales autóctonos o protegidos, la rehabilitación de las construcciones, estructuras y enclaves integradas en el Catálogo Municipal de Protección por su valores de patrimonio arquitectónico, etnográficos o históricos en su formalización originaria o aquellas que conlleven el acondicionamiento paisajístico, limpieza, retirada de residuos y vertidos sin necesidad de que estén expresamente enunciadas en estas Normas, y de acuerdo a las condiciones reguladas en la legislación sectorial o normativa supramunicipal en su caso.

9. Todo uso integrado en los apartados anteriores estará supeditado a la no alteración del patrimonio natural y cultural incluido en el Catálogo Municipal de Protección, pudiendo ser interrumpido en aquellos supuestos derivados de un descubrimiento natural, arqueológico o cultural de gran relevancia científica y medioambiental o de procesos naturales de riesgo que aconsejen su paralización.

10. De modo complementario y cuando no resultara contradictorio con el procedimiento regulado de modo vinculante en la legislación supramunicipal, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá condicionar el desarrollo de la actividad al cumplimiento de una serie de medidas destinadas a mejorar su integración medioambiental, causar el menor impacto paisajístico, ambiental y cultural posible.

Artículo 6.1.3 **Definición de usos prohibidos**

1. Se consideran como usos expresamente prohibidos aquellos reflejados bajo la modalidad de no incluidos como permitidos o permisibles para las respectivas categorías de suelo rústico en las Normas de Ordenación Estructural.

2. Igualmente, son usos prohibidos aquellos que expresamente así se definan por los instrumentos legislativos o de planeamiento territorial que resulten vinculantes al presente Plan General.

3. Son también usos expresamente prohibidos aquellos que estando recogidos como permisibles en la categoría de suelo rústico que se pretenda implantar resulten contrarios a las restantes condiciones reguladas en las presentes Normas u otros instrumentos normativos y legales supramunicipales, en especial en lo referente a la compatibilidad de los parámetros constructivos, de implantación y de impacto ambiental o paisajístico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.2.1 Régimen de la edificación según su situación

1. Se considera una edificación preexistente con título habilitante toda aquella que, encontrándose regularizada por la correspondiente licencia se encuentre totalmente acabada y revestida y cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de cada categoría, en materia de altura, revestimiento, retranqueo, organización con otras edificaciones, parcela mínima o unidad apta para la edificación construida y otros aspectos.

2. Se considera una edificación susceptible de regularizarse aquella que se sitúe en cualquiera de los siguientes supuestos:

   a) Toda aquella que acredite su situación de fuera de ordenación al no ser posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo a las condiciones reguladas en el marco legal de aplicación.

   b) Aquella que se encuentre en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia del presente Plan y se ajuste a las determinaciones respectivas en dicho volumen. Cuando en este supuesto se coincide con un Área Diferenciada, las determinaciones reguladas para ésta última sustituirán a las del Catálogo. Si éste regulara el derribo expreso de la edificación, podrá sustituirse esta determinación por una adaptación de dicha construcción a las condiciones normativas de aplicación a la parcela en estas Normas.

   c) Aquella que no estando en dicho Catálogo sí se encuentre inscrita en el Censo de Edificaciones no Amparadas por Licencia, realizado por la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, bajo los auspicios del Decreto 11/1997, de 31 de enero, y sus respectivos proyectos diseñen la adaptación de la misma a las condiciones específicas en cada categoría, en materia de altura, revestimiento en todas sus paredes, tratamiento cromático y de acondicionamiento e integración paisajística del conjunto de la parcela.

3. Se considera una edificación tradicional en suelo rústico toda aquella recogida en alguna de las secciones del Catálogo Municipal de Protección o que coincida en las siguientes condiciones:

   a) Estuviera construida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 1753/1964, de 11 de junio, por el que se dictan normas para evitar las construcciones clandestinas, como referencia jurídica y del período de inicio de la transformación de los modelos históricos de la arquitectura rural, y sin perjuicio de su vigencia actual.

   b) No haya sido modificada con posterioridad a dicha fecha en más de un 10% de su superficie y edificabilidad originaria.

   c) Presente valores arquitectónicos, ambientales y/o etnográficos identificados por técnico competente, y cuya tipología arquitectónica recoja las formas constructivas propias del medio rural canario en materia de cubiertas, tratamiento de paredes, materiales utilizados, etc. En virtud de la vulnerabilidad anterior, la edificación tradicional quedará eximida de las determinaciones sobre retranqueo o posición en la parcela, salvo por determinaciones vinculantes de la legislación sectorial supramunicipal.

4. Se considera una "edificación de nueva planta" a toda aquella que pueda ejecutarse atendiendo a las normas específicas y al régimen general de su categoría de suelo rústico. La edificación resultante no se materializará en ningún caso mediante una tipología de salón y vivienda, justificándose en el respectivo proyecto la asimilación del diseño y funcionalidad contemporáneos a alguno de los modelos tradicionales de la arquitectura en el suelo rústico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Artículo 6.2.2 **Condiciones genéricas referidas a la unidad apta para la edificación**

1. Se denomina unidad apta para la edificación el suelo rústico de dimensiones y características mínimas para poder edificar y destinar a un uso permitido o permisible.

2. Se denominan linderos de una unidad apta las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Se distinguen los siguientes tipos:

   a) Lindero frontal: aquel que delimita la parcela con un elemento de uso público recogido en este plan, ya sea vía de acceso, espacio libre público en parcela dotacional o Zona Libre de Edificación.

   b) Lindero trasero: aquel situado opuesto al frontal.

   c) Lindero lateral: el resto de los linderos.

3. La unidad apta cumplirá las siguientes condiciones:

   a) Su superficie será igual o superior a la regulada para cada uso y zona en estas Normas. A falta de regulación expresa en sentido distinto, la unidad apta para la edificación deberá tener al menos 10.000 m^2.

   b) El lindero frontal tendrá una longitud mínima de 12 m., salvo que se regulen determinaciones distintas en estas Normas y en las excepciones establecidas en las condiciones específicas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

4. En Suelo Rústico de Asentamiento Rural, la unidad apta para la edificación estará supeditada a la existencia o el acondicionamiento (a través del mismo proyecto de edificación u otro procedimiento de aplicación) de los servicios urbanísticos conectados a la red de gestión pública más cercana. Salvo acuerdo de la Administración con la propiedad o por determinación vinculante de la legislación sectorial, esta conexión será exclusiva responsabilidad del titular de la propiedad en cuanto a su ejecución y mantenimiento. El proyecto de ejecución deberá acompañarse de la autorización, acuerdo de cesión de uso o de realización y mantenimiento conjunto de la infraestructura, cuando afecte a parcelas distintas a las del promotor.

5. Los servicios urbanísticos a los que se refiere el punto anterior deberá incluir al menos:

   a) Acceso por vía pavimentada preexistente o grafiada en los planos de Regulación del Suelo y la edificación, debiendo estar abierto al uso público y en condiciones adecuadas. En su defecto, podrá ser compatible el acceso peatonal que cumpla con las condiciones reguladas en el marco legal en materia de accesibilidad y en todo caso con una distancia de recorrido no superior a los 300 m. desde la vía habilitada para el tráfico rodado.

   b) La previsión en el proyecto de ejecución de la adecuación del acceso cuando exista un frente de acceso ordenado en este Plan General. La documentación aportada deberá recoger el acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica.

   c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

   d) Evacuación de aguas residuales, u otro tratamiento expresamente permitido en el planeamiento insular incluyendo, en su caso y hasta tanto se produce la conexión con la correspondiente red general, la disposición de depuradoras menores y fosas sépticas individuales en viviendas y explotaciones ganaderas. En todos los casos, quedan prohibidos los pozos negros.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

6. No será de aplicación la unidad apta para la edificación a la rehabilitación y reestructuración de edificaciones ya existentes y regularizadas, o susceptibles de regularizarse y se encuentren inscritas en el Censo de Edificaciones No Amparadas por Licencia. Esta excepción no será aplicable en obras de ampliación que supongan un aumento superior al 15% de la superficie existente, o en obras de sustitución del edificio existente por otro de nueva construcción.

Artículo 6.2.3 **Condiciones genéricas referidas a la posición, ocupación y superficie de la edificación**

1. Se denomina:

   a) Alineación: es la línea señalada en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) para definir gráficamente la condición de lindero y a efectos de establecer el límite a partir del cual pueden levantarse la edificación o el cierre de la finca respecto a un acceso o borde del mencionado SRAR.

   b) Retranqueo: es la anchura mínima, medida en metros, de la franja de terreno situada entre la fachada de la edificación y la alineación en lindero frontal u otro lindero de la unidad apta para la edificación.

   c) Superficie edificable: es el valor máximo total, expresado en m^2, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

   d) Superficie edificada total: es el sumatorio de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable, no computándose como tal las plantas bajo rasante, las cubiertas, y las instalaciones asociadas al ocio (piscinas, zonas deportivas, zonas cultivadas con invernadero, pajareras y afines).

   e) Superficie ocupable: es la superficie de la unidad apta para la edificación susceptible de ser ocupada por la edificación. La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

   f) Coeficiente de ocupación: es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y el total de la unidad apta para la edificación. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros regulados en el presente Título se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

   g) Superficie ocupada: es la superficie resultante de proyectar sobre un plano horizontal el perímetro de la ocupación, incluidos los vuelos que no excedan de la alineación oficial, siendo igual o inferior al valor de la superficie ocupable.

   h) Superficie libre: es el resto de la superficie de la parcela no ocupable por la edificación.

2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

   a) De modo general, las construcciones o edificaciones de nueva creación deberán situarse en el lugar menos fértil para el cultivo o con valores naturales en presencia dentro de la parcela. En ningún caso se podrá autorizar una nueva edificación en terrenos con pendiente superior al 50%.

   b) El retranqueo de la edificación será ser al menos de 3 m. con respecto a todos sus linderos, excepto determinación distinta recogida en estas Normas por razón de las características de uso, de norma zonal de Asentamiento Rural, o de normativa sectorial supramunicipal.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) En aquellos casos en Asentamientos Rurales donde haya un frente de fachada consolidado firmado por edificaciones entremedianeras, la nueva edificación a situar entre ellas deberá posicionarse con su fachada en la línea del frente edificado existente.

En estos casos se requerirá informe de los servicios municipales que determine la localización de la alineación a los efectos de determinar que el acceso anexo a dicha alineación coincida con:

- Accesos pavimentados de titularidad insular o regional, en cuyo caso deberán tener al menos 5 m. de ancho.

- Accesos pavimentados interiores o de gestión municipal, en cuyo caso deberán tener al menos 3 m. de anchura transitable de titularidad o uso público.

- Accesos peatonales, en cuyo caso deberán tener al menos 1,5 m. de anchura transitable de titularidad o uso público.

3. Condiciones de ocupación:

a) En ningún caso, la superficie ocupada podrá superar los 150 m^2 en edificaciones residenciales, estableciéndose para otros usos sus respectivas superficies. Como excepción, podrá regularizarse la edificación existente a la entrada en vigor de estas Normas, cuando no se supere los 200 m^2 en este parámetro.

b) En la superficie libre no podrá edificarse sobre o bajo rasante salvo cuando lo estipule la Norma de aplicación.

4. Condiciones de longitud de fachada de la edificación:

a) Las fachadas de las edificaciones en Asentamientos Rurales tendrán hacia el lindero frontal una longitud mínima de 6 m. y máxima de 16 m.

Artículo 6.2.4 Condiciones genéricas referidas a la altura de la edificación

1. Se denomina planta a toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio se distinguen las siguientes plantas:

a) Planta bajo rasante (sótano o semisótano): es aquella donde más del 50% de su superficie tiene su techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja. En esta planta se podrán instalar solamente piezas adscritas al uso principal de la edificación tales como garaje, trasteros y otros usos vinculados, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en estas Normas. Estos espacios no se computarán como superficie edificada.

b) Planta baja: es aquella donde más del 50% de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

c) Planta alta: es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

2. La altura de la edificación será la siguiente:

a) Número de plantas: 1, de modo general en todas las edificaciones de suelo rústico, excepto en las ubicadas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), en edificaciones no

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

amparadas por Licencia incluidas en el Catálogo anexo al Plan General, o en su caso en las indicadas con otra altura en las condiciones específicas de los usos.

b) La altura máxima por cada planta será de 4 m. (incluyendo altura libre más canto del forjado) cuando la edificación tenga una única planta y de 3,5 m. cuando tenga dos plantas, salvo determinación contraria en las condiciones específicas en estas Normas.

Artículo 6.2.5 Condiciones genéricas referidas a la situación y medición de alturas de la edificación en el terreno

1. Los tipos de rasante para la medición de alturas en suelo rústico son los siguientes:

   a) Rasante natural: es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

   b) Rasante corregida: es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y trasero en sus puntos medios.

2. Cuando la rasante natural de un terreno sea superior al 50% no se permitirá la edificación.

3. Para la medición de alturas se utilizará de modo general la rasante natural del terreno, pudiendo adecuarse éste para establecer la cota de referencia (plano de suelo de la planta baja) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno. Y con respecto a ella, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de 3 m. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior a 5 m.

   b) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a 2 m., y fondos no inferiores a 2 m., sin permitir más de tres escalonamientos en una misma edificación.

   c) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de 1,50 m. sobre la rasante corregida.

   d) La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja sobre la que se asienta, una distancia mínima de 3 m.

   e) Toda edificación deberá separarse de la coronación de un desmonte o terraplén con una distancia mínima de 3 m.

   f) En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas, y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.

   g) En todos los casos, los movimientos de tierra asociados a una nueva edificación o la legalización de una existente, deberá describirse, analizarse y preverse sus consecuencias y estado final del terreno, representándose mediante planos, fotomontajes y otros sistemas de representación, en el correspondiente proyecto.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.2.6 **Condiciones genéricas referidas a la composición y forma de la edificación**

1. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, utilizando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y mantener un buen estado de conservación.

2. Se evitará la tipología de salón-vivienda (local/garaje en planta baja y vivienda en planta alta), y también otras tipología o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas.

3. Se prohíben las promociones de viviendas, admitiéndose únicamente la vivienda de iniciativa individualizada. Se evitará la repetición de viviendas iguales.

4. Las edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección están afectadas por las normas de protección correspondiente, no pudiendo realizarse ninguna actuación o remodelación contraria a lo dispuesto por ellas.

5. Cuando una parcela de Suelo Rústico de Asentamiento Rural se encontrará total o parcialmente dentro de los límites de un área incluida en el Catálogo Municipal de Protección, en la sección de Zonas de Interés Medioambiental, las determinaciones en estas Normas estarán supeditadas a la conservación estricta de los valores y a una óptima integración en el paisaje configurado en dicha Zona.

6. Las fachadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) Deberá ser respetuosa con las construcciones del entorno, adaptándose a la cadencia general de edificación tradicional en suelo rústico.

   b) Cuando la edificación de nueva planta se encuentre anexa en alguno de sus linderos a alguna edificación tradicional, deberá armonizar con ella, procurando la continuidad de las líneas de referencia (cornisas, aleros, vuelos, zócalos, ritmo y proporción de huecos, etc.)

   c) Salvo determinación contraria en la restante normativa del suelo rústico o en la legislación sectorial de los diversos usos, las fachadas atenderán a las siguientes condiciones:

      - La superficie de huecos no podrá superar el 30% de la superficie total de cada fachada de la edificación.

      - Los huecos en planta baja de usos complementarios, tales como garajes, comercios u otros autorizables, tendrá una dimensión máxima de 2,5 x 2,5 m., y deberán integrarse adecuadamente en la composición de la fachada, de modo que su efecto sea secundario respecto de la imagen como vivienda en entorno rústico.

      - Se permiten balcones, terrazas o miradores abiertos que enriquezcan la composición y cualidad paisajística de la edificación y su relación con el exterior.

      - Los materiales de acabado serán duraderos y tendrán las condiciones óptimas de estabilidad y seguridad.

      - Podrá autorizarse el revestimiento de fachadas con placas de piedra, mármol o similares en tonos no estridentes, así como piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, recercados, etc. Se prohíben los revestimientos con material cerámico en más de 5 % de la superficie de fachada.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodinados, así como tampoco elementos luminosos, elementos de publicidad comercial o afines.

d) La modificación de una fachada priorizará la armonización de los huecos y la composición general de la planta baja con la del conjunto del edificio.

e) Las fachadas laterales y traseras se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

7. Las cubiertas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas pueden ser transitables o inclinadas.

b) La cubierta inclinada no superará en ningún punto en 1,25 m. la altura máxima permitida en la edificación.

c) Por encima de la altura máxima se podrán autorizar estructuras complementarias asociadas al uso de la edificación, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Los antepechos o remates ornamentales de protección, siempre que no rebasen una dimensión máxima de 1,25 metros, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados.

- Los remates de cajas de escaleras y ascensores, siempre que no sobrepase una altura total de 2,50 metros sobre la máxima permitida. Además, los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

- Los cuartos de lavado o piletas en vivienda, retranqueados como mínimo 3 m. de la fachada o fachadas y siempre que no queden visibles desde la vía pública. Su superficie no superará los 4 m^2 ni el 15% de ocupación de la superficie de la cubierta. En todo caso, su altura libre interior no será superior a 2,20 metros.

- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen el Código Técnico de la Edificación.

- Los paneles de captación de energía solar deberán tener un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

- Las instalaciones singulares de edificios de uso sanitario, oficinas, comercial u otros análogos, sean necesarias para el uso de la edificación deberán tener un tratamiento arquitectónico adecuado que las integre en el edificio.

- No se utilizarán carpinterías con acabado de brillo metálico ni anodizados, así como luminosos, elementos de publicidad comercial o afines.

d) Se admitirán sobre los faldones de cubierta los castilletes destinados exclusivamente a alojar a huecos verticales de iluminación.

Artículo 6.2.7 **Condiciones específicas para los cierres de finca**

1. Sólo se permitirán los cierres de fincas o propiedades en aquellas parcelas en suelo rústico, que estén destinadas a usos autorizables y que por su actividad así lo justifica por razones de seguridad o custodia de productos e instalaciones útiles.

2. Excepto en Suelo Rústico de Asentamiento Rural que se regulará por las condiciones específicas de la zona, la superficie de parcela mínima para implantar un cierre de finca será

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

la regulada para el uso principal a la que se destine el terreno y, en ningún caso, inferior a 1.000 m^2.

3. Deberán hacerse por medio de seto vivo, estacas, separadas entre si un mínimo de 1 m. y/o alambradas, con una base de hormigón no superior a 0,50 m. Excepto el seto vivo, no podrán tener una altura que rebase los 2 m. sobre el nivel del terreno en cualquier parte del cierre. Se exceptuarán de lo anterior los cierres de corrales de uso exclusivamente vinculado al ganado vacuno y equino, que se regulan en el apartado correspondiente a estos usos o explotaciones.

4. En ámbitos de instalaciones de interés general y asentamientos rurales se permitirá ejecutar, al margen de los tipos de cierre indicados en el punto anterior, muros de fábrica, del modo siguiente:

   a) No necesariamente debe ser coincidente con la parcela completa.

   b) Si existiera una línea de cierre consolidada en las parcelas anexas al objeto de construcción, el cierre de ésta se alineará a los colindantes.

   c) Tendrán una altura máxima de 1,5 m. sobre el terreno y ejecutado en mampostería u hormigón revestido en piedra natural. Por encima de esa altura puede disponerse de verja metálica de 1 metro máximo de altura, y, en todos los casos, seto vivo. No se autoriza el uso de celosías de hormigón o cerámica.

   d) Podrán realizarse con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente con seto vivo, por lo que es preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar dicho seto dentro de ella y no transgredir otras parcelas o servidumbres, y sin que su revestimiento no cause impacto paisajístico en la elección de colores y materiales.

5. Con el fin de preservar los elementos tradicionales de ocupación en suelo rústico, si existiese un muro realizado en piedra natural deberá respetarse el mismo, excepto que por circunstancias de seguridad viaria o de mantenimiento convenga situar el cierre en posiciones más retrasadas, en cuyo caso se asemejará tipológica y constructivamente a los anteriores.

6. La utilización de mampostería u hormigón revestido en piedra natural, podrá autorizarse igualmente en tramos de cierre general de una finca, que se realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, el nivel el terreno en su lado más alto.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.3 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LA DEFENSA, MEJORA Y REHABILITACIÓN DEL MEDIO NATURAL, EL PATRIMONIO CULTURAL Y EL PAISAJE

Artículo 6.3.1 Condiciones específicas para la conservación y regeneración del patrimonio natural

1. Es un objetivo prioritario del presente Plan la conservación y gestión sostenible de la biodiversidad autóctona, el relieve y el litoral conservado en el municipio, de modo que se protege estrictamente la vida silvestre y su entorno, incluyendo los valores geológicos y geomorfológicos o las especies y subespecies con alguno de los grados de amenaza recogidos en la legislación específica nacional, regional e insular.

2. Se incluyen como usos de este tipo aquellas actividades de divulgación, didácticas o científicas que tengan como objeto principal la obtención de una mayor información sobre las características geomorfológicas y ecológicas del territorio municipal, así como su aptitud paisajística, incluyendo las asociadas a la mejora de los métodos de análisis y diagnóstico y, en su caso, de su regeneración.

3. Son de estricta aplicación las normas de protección asignadas a las Zonas de Interés Medioambiental, con justificación de la protección se referida a la biodiversidad o el relieve, e integradas en el Catálogo Municipal de Protección que se regulan en las Normas de Ordenación Estructural de este mismo Plan. En este sentido, se pormenoriza el alcance de las mismas con las siguientes condiciones específicas:

   a) El análisis al que se refiere el punto 5 del artículo 5.2.3 de las Normas de Ordenación Estructural se ajustarán a los siguientes requisitos, a efectos de garantizar la eficacia en la valoración de los efectos por parte del personal municipal en las actuaciones o usos que pudieran proyectarse:

      - Deberá realizarse con el suficiente nivel de detalle por técnico competente como para identificar y distribuir pormenorizadamente el contexto ambiental y los valores naturales en presencia, en especial lo identificados en la Ficha correspondiente al ámbito ZIM (Zona de Interés Medioambiental).

      - Dicha exhaustividad se documentará mediante:

        - Inventarios, imágenes y cartografía de unidades morfológicas y de la biodiversidad.

        - Diagnóstico de su situación actual.

        - Justificación de la forma en que se integra los nuevos usos y construcciones autorizables en el conjunto.

        - Medidas específicas de protección y/o regeneración.

   b) La integración de los usos y actuaciones autorizables según las Normas de Ordenación Estructural podrán incorporar el reemplazamiento de hasta un 5% de los individuos botánicos que se recojan en la Ficha del ámbito ZIM (Zona de Interés Medioambiental), a efectos de mejorar sus condiciones de conservación y regeneración natural o de adecuada construcción o desarrollo de los usos; en todo caso en condiciones compatibles y garantías de la viabilidad del elemento natural afectado.

   c) Las actuaciones de regeneración natural, rehabilitación ambiental o desarrollo de los usos autorizables podrán conllevar la supresión de los elementos botánicos de sustitución u ocupación reciente de tierra de cultivo, márgenes de acceso, jardines u otros espacios útiles, siempre que:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- No estuvieran protegidos en el marco legal sobre patrimonio natural.
- No estuvieran recogidas por los inventarios de la Administración pública competente como especies autóctonas, en cuyo caso podrían ser reubicadas en el ámbito ZIM.
- No se alterase el contexto paisajístico que define actualmente el ámbito ZIM como entorno rústico singular.

d) Con independencia de su acondicionamiento recomendado en el interior de las parcelas y usos asociados, toda actuación de regeneración natural, mejora paisajística o introducción-acondicionamiento de usos autorizables vendrá acompañado de la instalación de paneles informativos y de difusión de los valores naturales del ámbito ZIM en la zona cercana y visible al espacio público anexo a la parcela, en condiciones de:

- Realización con soportes en madera u otro material de fácil integración en el entorno.
- Garantía de la seguridad civil y/o viaria en el tránsito por el espacio público.
- Emplazamiento o disposición acorde, en su caso, al derecho a la intimidad en la exposición interior de las parcelas privadas.
- Indicación, en su caso, de posibles itinerarios seleccionados para el mejor disfrute público de los valores naturales, incluyendo los posibles miradores o zonas de estancia previstas por la propiedad de la parcela.

4. Son autorizadas las actuaciones comunes de limpieza, retirada de residuos y vertidos o acondicionamiento básico del soporte natural del terreno sin necesidad de autorización administrativa previa, salvo cuando ésta estuviera expresamente determinada en este Plan, en el restante planeamiento o instrumento legal supramunicipal.

5. Las medidas ambientales y acciones medioambientales recogidas en el Programa de Actuación previstas en el presente Plan, referidas a la conservación de los valores naturales y su regeneración, deberán acompañarse del correspondiente proyecto de autorización del uso o actuación interesada con la justificación del cumplimiento de las mismas.

6. Toda actividad que suponga alteración de las condiciones naturales actuales del relieve, la biodiversidad autóctona o protegida, el litoral, los barrancos y los entornos volcánicos del suelo rústico municipal deberá ser autorizada previa evaluación de su incidencia ambiental por parte de la Administración competente, insistiéndose en la previsión del resultado final y en el estudio y valoración de las alternativas posibles.

7. Sin perjuicio de la regulación derivada del planeamiento y legislación supramunicipal, se consideran remitidos a su conservación general y la protección de los valores naturales aquellos que desarrollen los siguientes hábitats de interés:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Hábitats	Enclaves en el municipio
HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	
Bosques termomediterráneos de Olea y Ceratonia	Bandama, Barranco del Laurelar, Barranco de Las Goteras, Barranco del Acebuchal, Entorno de Siete Puertas, Barranco del Guiniguada
Dunas fijas con vegetación herbácea	Jinámar
Palmerales de Phoenix canarienses	Barranco del Guiniguada, Barranco de Tenoya, Entorno de Siete Puertas
Matorrales termomediterráneos y preestépicos (Tabaibales y cardonales)	La Isleta, Altos de San Gregorio, El Rincón, Lomos del Este
Acantilados con vegetación endémicas de las costas macaronesianas	La Isleta
Arrecifes	Playa de Las Canteras
Bancos de arenas cubiertos permanentemente por agua marina poco profunda (sebadales y fondos de Caulerpa)	Bahía del Confital-Las Canteras
OTROS HÁBITATS RECOGIDOS EN EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA	
Campos de lava	La Isleta
Habitats esteparios	Los Giles
Plataformas y rasas intermareales	El Confital, Jinámar, La Isleta
Veriles y bajas	Bahía del Confital-Las Canteras

8. En las actividades y proyectos dirigidos a la fauna y flora, se insistirá en el mejor conocimiento de las especies y comunidades autóctonas, en lo que se refiere a la abundancia, diversidad, dominancia, fragilidad, rareza, capacidad de carga y limitación de uso, en especial, la fauna invertebrada y la avifauna, por un lado, y el cardonal-tabaibal, las especies halófilas y psammófilas, comunidades de cauce de barranco, el palmeral y las comunidades termófilas, por el otro.

9. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación o el planeamiento vigente de ámbito supramunicipal, se podrán llevar a cabo actuaciones de repoblación o regeneración vegetal en aquellas zonas exentas de vegetación o en proceso de degradación ambiental, con la finalidad de restaurar las condiciones ecológicas y paisajísticas del terreno y favorecer la protección del suelo frente a procesos erosivos. En esos casos, las especies seleccionadas serán autóctonas y propias del área ecológica en que se implanten, excepto en Asentamiento Rural o en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos y en acompañamientos ajardinados de viarios donde dicha modalidad de especies será mayoritaria.

10. En todos los casos, las actuaciones de repoblación de elementos naturales atenderán a alguna de las siguientes funciones forestales:

    a) El mantenimiento de la biodiversidad del municipio, a través de la conservación y generación de sus ecosistemas forestales, favoreciéndose la selección de especies autóctonas y la aproximación de los ecosistemas forestales a su situación original. En este marco, se priorizará la heterogeneidad en la selección de las especies, genotipos, edades y otros parámetros que garanticen la estabilidad y salud de las masas forestales.

    b) La protección del suelo, reducción de la erosión y fomento de los recursos hídricos, viniendo acompañado de la aplicación de técnicas sostenibles e integradas en el entorno que garanticen dicha función.

    c) La oferta de zonas forestales como lugar apreciado para actividades de ocio y recreo fuera de las zonas urbanas.

    d) La conservación del atractivo de los espacios arbolados como recurso turístico medioambiental de primer orden en el municipio.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

e) La producción forestal como aprovechamiento sostenible de las especies afectadas, y también como elemento fijador de la población en el suelo rústico y su relación con el entorno.

f) Las actuaciones de plantación forestal, tanto productiva como no productivas, no podrán autorizarse en riscos, escarpes y andenes. En las laderas de pendiente superior al 40% y en las zonas de actividad volcánica reciente se limitarán a aquellas actuaciones destinadas a garantizar los procesos ecológicos esenciales, al tratamiento de los procesos erosivos y a la rehabilitación paisajística de las zonas degradadas.

11. Se informará, en todo caso, al Servicio de Medio Ambiente u otro servicio municipal asignado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de todas aquellas actividades científicas o didácticas que afecte a las características medioambientales, aportándose una copia del proyecto o documento resultante.

12. Los usos e instalaciones autorizadas en cualquiera de las categorías podrán venir acompañados de ajardinamientos, siempre y cuando no se prohíba en las presentes Normas o instrumento jurídico supramunicipal y se compruebe la inexistencia de incidencia ambiental en el entorno ni afecciones indirectas sobre los ecosistemas locales por introducción de especies foráneas.

13. En ningún caso, se llevará a cabo sustitución de especies o comunidades distintas a las autóctonas, especialmente cuando éstas estén enraizadas en el lugar, a no ser que sea autorizada y justificada por el órgano ambiental competente en materia de biodiversidad.

Artículo 6.3.2 **Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del patrimonio cultural**

1. Se incluyen dentro de este artículo todo elemento, estructura o actividad que testimonien y den información sobre el origen, características y desarrollo de las diferentes áreas, estructuras y edificaciones que constituyan el patrimonio cultural del suelo rústico en sus cualidades arqueológicas, arquitectónicas, etnográficas o paisajísticas; y que sirven para un mejor conocimiento de las diversas formas de vida, poblamiento y actividades económicas de períodos precedentes al actual. Los usos de conservación y rehabilitación del patrimonio cultural regulados en este artículo incluyen la difusión, didáctica e investigación de los mismos.

2. Con independencia de lo regulado en las normas asociadas al Catálogo Municipal de Protección en las Normas de Ordenación Estructural de este mismo Plan, toda actuación o uso deberá conservar la representatividad del entorno rústico del municipio testimoniada en los siguientes elementos:

   a) Todo enclave o emplazamiento en el que se hayan descubierto vestigios o restos procedentes del período prehispánico o histórico anterior a 1900 para el que se constate su interés arqueológico.

   b) Las instalaciones e infraestructuras correspondientes al sistema tradicional de extracción, transporte o almacenamiento hidráulico anterior a 1930, representado en las acequias con recorrido superior a 1 km en la misma parcela y/o colindantes, nacientes o bocas de galerías, lavaderos, cantoneras y estanques.

   c) Los bancales, terrazas y cadenas con modalidad constructiva tradicional o anteriores a 1950.

   d) Las construcciones o edificaciones con tipología constructiva tradicional y anteriores a 1950.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. La conservación a la que se refiere el punto anterior se compatibilizará con el uso y la actuación interesada mediante el adecuado diseño en el proyecto a autorizarse, el cual deberá recoger al menos:

   a) Una documentación de estudio o análisis con la exhaustividad y acompañamiento gráfico necesario en la que se descarte o localice a escala de detalle alguno/os de los elementos anteriores. A tal efecto, se recomienda el acompañamiento de un estudio histórico o similar realizado por técnico competente.

   b) Cuando se constatará la existencia de dichos elementos, el proyecto vendrá acompañado de las medidas de limpieza y acondicionamiento básico de los mismos y de su integración en el desarrollo funcional diseñado para la parcela.

4. La actuación o uso que afecte a los elementos anteriores deberán ser coherentes con las siguientes condiciones (sin perjuicio a las condiciones establecidas en el Catálogo Municipal de Protección para los elementos protegidos):

   a) Cuando la estructura o construcción lo permita, podrá reutilizarse para usos distintos a su función originaria, siempre que dicha reutilización conserve la mayor parte (al menos un 75%) de su integridad estructural.

   b) Se entenderá expresamente prohibida toda actuación destinada a transformar las cuevas para su destino a uso residencial, terciario o industrial en los ámbitos en suelo rústico no coincidentes con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

   c) Cuando su catalogación u otra determinación normativa legal o de planeamiento se establezca que el valor arquitectónico de una edificación reside total o parcialmente en su aspecto exterior, quedarán prohibidas las intervenciones que impliquen la transformación de sus fachadas. En este caso, sólo será posible en el exterior la autorización de obras de conservación, restauración y consolidación de fachadas.

   d) También podrán autorizarse modificaciones de huecos, revestimientos exteriores, o elementos decorativos que no supongan una alteración significativa de la composición arquitectónica original, siempre y cuando el resultado previsto guarde coherencia formal y constructiva con los valores a proteger.

   e) Asimismo, podrán autorizarse actuaciones de renovación o equipamiento de instalaciones, o tendentes a mejorar las condiciones térmicas, acústicas, o de protección contra incendios, con las limitaciones establecidas en el punto anterior.

   f) Las intervenciones de consolidación sobre fábricas o estructuras cuyo estado de conservación suponga un peligro para la integridad de las personas o para los valores a proteger podrán realizarse con los materiales más adecuados en cada caso, de acuerdo con las previsiones establecidas por el responsable técnico de las obras.

   g) Una vez establecido que los aspectos constructivos de la edificación son los que justifican su valor arquitectónico, quedará prohibida la introducción de materiales o técnicas diferentes que puedan mermar dichos valores, con la única excepción de aquellos supuestos en los que se haga necesaria una intervención de consolidación de fábricas o estructuras cuyo estado de conservación suponga un peligro inminente para las personas o para los valores que se quieren proteger.

   h) Las ampliaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

      - El incremento de volumen debe responder a un estudio compositivo realizado por técnico competente que garantice que las características tipológicas de la edificación que le confieren su valor no se verán afectadas por la intervención. Las ampliaciones propuestas deberán desarrollarse a partir de la tipología original de la edificación,

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

respetando su configuración y forma de crecimiento. Deberá además justificarse, funcional y técnicamente, la adecuación arquitectónica del añadido.

- La formalización del volumen añadido podrá realizarse en el mismo lenguaje que la edificación original o, alternativamente, con parámetros estéticos, compositivos y constructivos de contraste que muestren la diferencia entre ambas fábricas siempre y cuando se garantice la integración de la edificación en su entorno y la no distorsión de sus valores arquitectónicos.

- No podrán superar el 25% de la superficie de la edificación existente, sin perjuicio del cumplimiento, en la totalidad del volumen resultante, de los diferentes parámetros edificatorios establecidos en las Normas de Suelo Rústico.

Artículo 6.3.3 Condiciones específicas para la conservación, mantenimiento y mejora del paisaje rústico

1. Constituye un objetivo específico de este Plan la conservación, rehabilitación ambiental y cualificación del paisaje natural, rural o periurbano como recurso hacia la optimización de la calidad de vida, el desarrollo social y económico y el entorno saludable para la población del municipio. En este sentido, se asumen como criterios fundamentales los principios del Convenio Europeo del Paisaje.

2. De modo genérico, se determinan los siguientes criterios:

   a) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los núcleos de población, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

   b) Se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos volcánicos, montañas y otros.

   c) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en su caso, la Administración competente.

   d) Toda actuación y uso permitido en el marco del presente artículo deberá ser compatible con el régimen normativo supramunicipal, incluyendo la legislación en materia medioambiental, el planeamiento territorial de espacios protegidos, así como las condiciones determinadas para las actuaciones medioambientales, la biodiversidad y el paisaje en el planeamiento insular.

3. A efectos de conservación del paisaje:

   a) Se considerarán con carácter normativo los criterios del valor y tratamiento del entorno rústico justificados en la Memoria de Ordenación Estructural de este Plan.

   b) Toda actuación o uso a autorizar será coherente con la conservación estructural del entorno rústico en su configuración anterior a 1980, a excepción de los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Asentamiento Rural y, cuando no estuviera en una Zona de Interés Medioambiental, como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. Se justificará en el correspondiente Proyecto la integración en dicho entorno, acompañándose de la información gráfica y de modelización que se entienda procedente en cada caso.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) En los casos del apartado anterior, se minimizarán los riesgos de alteración de los escenarios y cuencas visuales conformados por los barrancos, las cresterías, el litoral, los conjuntos de biodiversidad autóctona y las zonas agrícolas tradicionales.

4. A efectos de rehabilitación del paisaje, corrección de impactos y mimetismo de usos y actuaciones:

a) Serán permisibles las actuaciones comunes de limpieza, retirada de residuos y vertidos o acondicionamiento básico del soporte natural del terreno y el paisaje sin necesidad de autorización administrativa previa, salvo cuando ésta estuviera expresamente determinada en este Plan o en el restante planeamiento o instrumento legal supramunicipal.

b) Serán permisibles las medidas ambientales y acciones medioambientales recogidas en el Programa de Actuación previstas en el presente Plan, referidos a la rehabilitación del paisaje, de acuerdo al procedimiento administrativo que resulte de aplicación en función de las actuaciones. Se incluyen en este apartado, las actuaciones de acondicionamiento o rehabilitación del espacio rústico que no se encuentren expresamente identificadas en el Plan y para los que se prevean su similar resultado respecto a los objetivos del mismo y que sí se recojan dentro de los usos permitidos o permisibles en la categoría del ámbito de actuación. Igualmente resultan incluidas las acciones de difusión, didáctica e investigación del paisaje rústico.

c) Será prioritaria la integración coherente de las determinaciones reguladas en los artículos anteriores referidos al patrimonio natural y cultural, justificándose y documentándose con el detalle que sea necesario el tratamiento de este aspecto en el correspondiente proyecto. En el sentido anterior, serán prioritarias las condiciones referidas a la integración paisajística que se regulen específicamente para cada uso en estas Normas.

d) En función de las características de cada entorno, las actuaciones deberán acompañarse de:

- La selección de los materiales naturales presentes en la zona o aquellos que optimicen el mimetismo de la actuación y estructuras derivadas, así como de las tonalidades no estridentes, no radiantes o que no ocasionen impactos perceptivos de signo negativo.

- La plantación de matorral o arbolado en los jardines, bordes y otros espacios no edificados con prevalencia de especies autóctonas de la zona. En estos casos, se distribuirán los individuos de modo irregular, evitándose el efecto de homogeneidad en su disposición.

- La intervención tendente a la integración y cualificación del paisaje en los bordes de contacto con el Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural y cuando fuera físicamente posible, mediante el uso de elementos botánicos, el tratamiento de las traseras edificatorias con paredes vistas, la implantación de huertos agrícolas o el acondicionamiento de miradores, juegos, paseos y áreas de esparcimiento que faciliten el uso público y la puesta en valor del entorno cercano a la residencia.

- La adopción de toda medida de minimización de riesgos naturales derivados de la escorrentía, desprendimientos y afines sobre la seguridad de la población y los valores del entorno rústico.

- La intervención tendente a la integración y cualificación del paisaje en los escarpes artificiales, antiguas canteras o taludes antrópicos podrán acompañarse de soluciones de escollera en piedra natural o de aterrazamiento de la ladera y acompañamiento vegetal de las bermas resultantes, siempre que resultaran compatibles con la configuración del entorno y no acentuaran el impacto de signo negativo heredado.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

5. Sin perjuicio de las determinaciones que se prevean en el planeamiento territorial insular o del mayor detalle en las ordenanzas municipales, los nuevos proyectos de rehabilitación del paisaje, de urbanización y de iluminación de carreteras, así como los que prevean la sustitución de luminarias existentes en las mismas deberán atender a los siguientes criterios en materia de minimización de la contaminación lumínica:

   a) Se aplicarán criterios de eficiencia energética y de consecución de un ahorro energético en la iluminación exterior.

   b) Se evitará la alteración de los ritmos naturales de luz (día/noche) y sus efectos sobre la fauna protegida.

   c) Se acompañarán medidas que propicien la recuperación del paisaje nocturno y la posibilidad de disfrutar del cielo estrellado.

   d) Se eliminarán las luces intrusas, tanto interiores como exteriores, de modo que redunde en la calidad de vida de las personas.

   e) Se eliminarán los deslumbramientos, de modo que se garantice la seguridad en las vías de comunicación.

Artículo 6.3.4 **Condiciones específicas para los movimientos de tierra**

1. Se definen los movimientos de tierra como toda remoción, recogida o deposición de materiales del terreno, así como toda transformación de su perfil, debiendo ser autorizado por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en cualquiera de sus tipologías, materiales, superficie, cantidad y fines, excepto en los casos exentos que se prevea en la normativa sectorial de aplicación.

2. En ningún caso, podrán afectar a comunidades y especies vegetales, faunísticos y hábitats incluidos en los diferentes listados de protección y grado de amenaza calificado como “raro” o “en peligro de extinción” de la normativa sectorial vigente, así como cualesquiera otros recursos naturales y culturales protegidos por los diferentes documentos jurídicos o para los que se constate una necesidad de justificación por criterios de peculiaridad, rareza, valor científico o socioeconómico u otros que justifique el equipo técnico del mencionado Ayuntamiento.

3. Se permiten los movimientos de tierra en suelo rústico, sin perjuicio del régimen de usos de cada categoría, con destino a las siguientes actividades:

   a) Aquellos movimientos motivados por la realización de canteras o minería autorizada, los cuales se sujetarán a las condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera.

   b) Los movimientos destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agrícola. Ello, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones específicas para los usos agrícolas, en los que sólo se autorizarán en las zonas reguladas como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1), como Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), siempre que no se trate de laderas con pendientes superiores al 40%, así como en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y en los ámbitos permitidos por el planeamiento territorial de los espacios protegidos.

   c) Los movimientos destinados a habilitar el terreno para la construcción de edificaciones o infraestructuras, quedando sujetos, en su caso, a las condiciones indicadas en las restantes condiciones de las presentes Normas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

d) En cualquier caso, se programará la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierra altera el régimen de escorrentía preexistente, de modo que no se ocasionen procesos erosivos no controlados.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.4 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD AGRARIA

Artículo 6.4.1 Definición de la actividad agraria

1. El uso agrario comprende toda aquella destinada al aprovechamiento del suelo, la recolección, almacenamiento y la gestión de productos o animales para el abastecimiento, manufacturación o comercialización de alimentos o materias naturales vinculadas a determinados sectores industriales, distinguiéndose el vinculado directamente a una explotación con fines productivos y lucrativos comunes del que presenta carácter complementario de un uso principal.

2. Comprenden las siguientes categorías:

   a) El uso agrícola.

   b) El uso ganadero.

   c) El uso de caza y pesca.

3. Las categorías de usos agrarios anteriores se corresponden con actos de ejecución determinados en el Plan Territorial Especial Agropecuario de Gran Canaria o el que lo sustituya. En compatibilidad con este último o cuando no exista regulación supramunicipal en distinto sentido, se determinan las condiciones específicas en los puntos y artículos posteriores.

4. Se entienden como usos agrícolas los siguientes:

   a) Los cultivos agrícolas, tanto los tradicionales (viñedos, hortofrutícolas, plataneras, tomateras, etc.) como experimentales, agroecológicos, de especies exótico-tropicales, floricultura, hongos y demás variedades destinadas al consumo o la industria agrícola. Se incluyen las variedades hidropónicas, aeropónicas, en recintos cerrados o asimilables.

   b) Los nuevos cultivos agrícolas de todo tipo relacionados con las modalidades de forrajeros o de pastos asociados al uso ganadero.

   c) La eliminación de la vegetación no autóctona con fines de cultivo.

   d) Los abancalamientos, sorribas y otro tipo de preparación del terreno para su uso agrícola.

   e) Las edificaciones o instalaciones asociadas a la gestión del uso agrícola.

   f) Las infraestructuras de transporte y depósito hidráulico vinculado al uso agrícola, tales como estanques, maretas, balsas y otros depósitos, acequias, canales, cantoneras, redes de riego, pozos, galerías y otras estructuras afines.

   g) Los cultivos de pastos asociados al uso ganadero.

   h) Los invernaderos, cortavientos, emparrados, espalderas y afines.

   i) Las campañas fitosanitarias.

   j) El compostaje y manejo de residuos agrícolas.

   k) El acopio de suelo destinado a cultivos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

l) Las explotaciones de viveros u otras actividades semejantes existentes destinadas a reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales.

m) Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.

5. Se entienden como usos ganaderos, los siguientes:

a) Las explotaciones ganaderas asociadas a la estabulación o concentración de especies ganaderas comunes (avícolas, caprinas, vacunas, equinas, porcinas).
b) Las explotaciones ganaderas asociadas a la instalación de colmenas.

c) Las explotaciones ganaderas dedicadas a la cría y adiestramiento de animales de compañía, tales como perros, gatos y pájaros, así como los centros zoológicos, atendiendo en todo caso a las determinaciones de la legislación vigente en materia de fauna.

d) Las edificaciones o instalaciones asociadas al uso ganadero.

e) El pastoreo asociado a explotaciones ganaderas autorizadas.

f) El uso ganadero de pequeño tamaño y complementario a las explotaciones agrícolas u otros usos compatibles en suelo rústico.

g) Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.

Artículo 6.4.2 **Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo I, excepto instalaciones o edificaciones asociadas**

1. Los usos agrícolas de Tipo I corresponden a las explotaciones comunes de cultivos orientados a la producción con fines lucrativos.

2. Incluyen:

- Los cultivos agrícolas, tanto los tradicionales (viñedos, hortofrutícolas, plataneras, tomateras, etc.) como experimentales, agroecológicos, de especies exótico-tropicales, floricultura, hongos y demás variedades destinadas al consumo o la industria agrícola. Se incluyen las variedades hidropónicas, aeropónicas, en recintos cerrados o asimilables.

- Los nuevos cultivos agrícolas de todo tipo relacionados con las modalidades de forrajeros o de pastos asociados al uso ganadero.

- La eliminación de la vegetación no autóctona vinculada a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

- Los abancalamientos, sorribas y otros tipos de preparación del terreno vinculados a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

- Las campañas fitosanitarias vinculados a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

- El compostaje y manejo de residuos vinculados a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

- El acopio de suelo destinado a cultivos.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- El vivero y actividades semejantes destinadas a reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales.

- Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.

3. Estos usos agrícolas se regularán por las condiciones establecidas en el Plan Territorial Agropecuario, incluyendo expresamente y salvo incompatibilidad con el mismo los siguientes requisitos:

   a) La superficie de parcela para las nuevas explotaciones no podrá ser inferior a 10.000 m^2.

   b) Podrán coexistir en la misma parcela con usos agrícolas de Tipo III.

   c) La superficie destinada a cultivo será al menos un 65% de la explotación.

   d) Se limita su ubicación a los ámbitos en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1).

   e) Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, son autorizables y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las explotaciones agrícolas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.

   f) Es autorizable la construcción de bancales con las siguientes condiciones:

      - En ningún caso, se realizarán en laderas con pendientes superiores al 40%.

      - Su perfil no sobrepasará el existente en las laderas y su altura no será superior a los dos metros.

      - Su revestimiento exterior deberá ser con piedra natural, propia de las condiciones geológicas de su entorno, aunque podrán contenerse con núcleo de hormigón o en piedra seca.

      - El entorno inmediato a los muros, siempre que no se utilice para otros cultivos, deberá revegetarse con especies botánicas propias del área, especialmente en lo que se refiere a las de porte arbustivo y arbóreo.

Artículo 6.4.3 Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo II, excepto instalaciones o edificaciones asociadas

1. Los usos agrícolas de Tipo II corresponden a las explotaciones comunes de cultivos de mediano o pequeño tamaño orientado a la producción con fines lucrativos y cuyos terrenos resulten de la disposición parcelaria preexistente en el entorno periurbano de este municipio.

2. Incluyen:

   - Los cultivos agrícolas, tanto los tradicionales (viñedos, hortofrutícolas, plataneras, tomateras, etc.) como experimentales, agroecológicos, de especies exótico-tropicales, floricultura, hongos y demás variedades destinadas al consumo o la industria agrícola. Se incluyen las variedades hidropónicas, aeropónicas, en recintos cerrados o asimilables.

   - La eliminación de la vegetación no autóctona vinculada a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

   - Los abancalamientos, sorribas y otros tipos de preparación del terreno vinculados a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Las campañas fitosanitarias vinculados a los cultivos agrícolas en la misma explotación.

- Los viveros u otras actividades semejantes destinadas a reproducción, investigación y/o comercialización de especies vegetales cuando resulten preexistentes.

3. Estos usos agrícolas se regularán por las condiciones establecidas en el Plan Territorial Agropecuario, incluyendo expresamente y salvo incompatibilidad con el mismo los siguientes requisitos:

   a) Se corresponden con las explotaciones existentes o nueva que se ubiquen en parcelas con superficie útil agrícola superiores a 2.000 m^2.

   b) La superficie destinada a cultivo será al menos un 90% de la explotación.

   c) Se limita su ubicación a los ámbitos en:

      - Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1).

      - Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1), en las condiciones de superficie, cultivo y estructuras preexistentes.

      - Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), cuando se asociaciones a cultivos tradicionales en las modalidades preexistentes en la zona o la floricultura, y en parcelas para las que se constatase el uso agrícola en etapas precedentes.

      - Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) cuando se limite a usos agrícolas existentes.

   d) Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, son autorizables y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las explotaciones agrícolas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.

Artículo 6.4.4 Condiciones específicas del uso agrícola de Tipo III, excepto instalaciones o edificaciones asociadas

1. Los usos agrícolas de Tipo III corresponden a las parcelas destinadas a funciones complementarias al uso residencial (huertos domésticos), de ocio y esparcimiento de la población (huertos de ocio) o a las de pequeño tamaño orientadas a la rehabilitación del paisaje. Deben entenderse como formaciones ajenas al carácter de explotación económica. Se conciben entonces como unidades orientadas a terrenos en el perímetro de asentamientos rurales y suelo urbano con funciones de autoabastecimiento alimentario, de ocio o de zona verde.

2. Incluyen:

   - Los cultivos agrícolas tradicionales en el municipio (viñedos, hortofrutícolas, plataneras, papas, tomateras, etc.).

   - Los cultivos agrícolas agroecológicos, floricultura o asimilables a las variedades tradicionales. Se incluyen las variedades hidropónicas, aeropónicas o asimilables.

   - La eliminación de la vegetación no autóctona preexistente en los terrenos.

   - Los abancalamientos menores y otros tipos de preparación del terreno vinculados a la mejora del paisaje y la adaptación local del suelo al uso.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela deberá ser al menos de 1.000 m^2.

   b) No se regula una proporción de superficie destinada a cultivo.

   c) Se limita su ubicación a los ámbitos en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o terrenos distantes a menos de 100 m. al perímetro de la anterior categoría de Suelo Rústico o de superficies en Suelo Urbano.

   d) Podrá autorizarse igualmente la rehabilitación o mejora de los usos agrícolas preexistentes en ámbitos de Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3).

   e) Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, junto al uso individual de la propiedad son autorizables y prioritarias las actuaciones orientadas al uso compartido o colectivo de los cultivos.

Artículo 6.4.5 Condiciones específicas para las edificaciones asociadas al uso agrícola

1. Sus condiciones constructivas, volumétricas y tipológicas se regularán mediante las determinaciones del Plan Territorial Agropecuario o de otro planeamiento territorial vinculante. A falta de las mismas, se establecen las siguientes condiciones.

2. A excepción de las de nueva creación que sólo serán autorizadas en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y, cuando se indique expresamente en los siguientes puntos, en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2) y en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

3. Sólo se permitirá este tipo de construcciones en aquellas categorías en los que tengan cabida las actividades a las que estén vinculadas, debiendo mantener en todo momento unas condiciones arquitectónicas adecuadas al medio rural en que se insertan, así como unas condiciones de integridad y ornato paisajístico también adecuadas.

4. Toda solicitud de autorización de una construcción regulada en este artículo deberá acompañarse de la identificación del cultivo en uso o incluido en el mismo proyecto, incluyéndose la documentación gráfica, de titularidad del suelo y proyectual justificativa.

5. Sin perjuicio de lo expresado para los usos prohibidos, no se autoriza el cambio de uso de este tipo de edificaciones a otros de funcionalidad distinta, especialmente la residencial, sin previa solicitud de licencia para dichos usos.

6. Las casetas de almacenamiento de aperos de labranza, de riego, de comercialización de dimensión reducida y otras edificaciones de servicio asociadas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a) Son admisibles en todas las categorías donde se autorice el uso agrícola, sea de nueva implantación como preexistente, debiendo en los nuevos procedimientos de autorización acompañarse de las restantes condiciones reguladas en este punto.

   b) No podrán instalarse en parcelas con superficie inferior a los 5.000 m^2. En unidades de extensión inferior en los que se autorice el uso agrícola puede implantarse casetas de herramientas o afines.

   c) Su superficie ocupada no superará los 10 m^2, excepto las casetas de herramientas o afines previstas en el apartado anterior y que podrán alcanzar los 5 m^2.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) Se separarán 4 m. de los linderos, debiendo evitarse el agrupamiento. Se exceptúa de esta condición, las estructuras tradicionales con una fisonomía propia de la arquitectura rural, en cuyo caso se rehabilitarán y acondicionarán con las mismas condiciones de edificabilidad, volumetría y solución exterior de paramentos y fachadas.

e) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3 m. y la máxima total de 4 m.

f) La tipología arquitectónica deberá adaptarse al modelo tradicional de edificación rural canaria, o bien utilizar el muro de piedra seca, no pudiendo, en ningún caso, usarse revestimiento y cubierta con materiales metálicos, alumínicos ni otros reflectantes, así como tonalidades llamativas.

g) La cubierta podrá ser inclinada, con un máximo de 30º de pendiente.

h) Las restantes paredes se tratarán en tonos ocres, o bien se cubrirán con aplacados de piedra basáltica o fonolítica, pudiendo combinarse ambas alternativas.

7. Para los invernaderos o estructuras de protección de cultivos, se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Los umbráculos y pequeñas instalaciones de sombra o protección vinculadas al uso agrícola se permiten allí donde se autorice el uso agrícola siempre que dicha estructura no supere los 100 m^2 de superficie. No se consideran invernaderos los pequeños semilleros o umbráculos asociados a explotaciones agrícolas.

b) Las restantes estructuras con esta función sólo podrán desarrollarse de modo complementario al uso agrícola de Tipo I y II y en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1). Excepcionalmente, podrá prohibirse su autorización por parte de la administración competente, mediante informe justificativo de su incidencia medioambiental en ámbito de especial fragilidad visual o paisajística.

c) Su superficie podrá alcanzar una ocupación máxima del 80% de la parcela, no permitiéndose cuando ésta tenga una superficie inferior a los 5.000 m^2, a excepción de los umbráculos y pequeñas instalaciones de sombra o protección que se permiten en todas las parcelas cultivadas.

d) Su altura máxima no podrá sobrepasar los 5 m., salvo en los cultivos de plataneras que por las características de éstos podrá alcanzar hasta 10 m.

e) Tendrán una separación a linderos mínima de 5 m, a excepción de los linderos que den a escarpes y atalayas de alta exposición paisajística que deberán coincidir con una separación mínima de 25 m.

f) Deberán construirse con materiales traslúcidos, tonos concordantes con el entorno y con estructura fácilmente desmontable.

g) El propietario deberá comprometerse por escrito a retirar toda la estructura tras su deterioro o abandono del uso agrícola.

h) Deberán cumplirse unas condiciones adecuadas de salubridad y respiración, así como de ornato paisajístico con respecto al exterior.

i) Los cortavientos y afines deberán estar asociados a un uso agrícola principal, debiendo realizarse con materiales vegetales y tener una altura máxima de 10 m., salvo el arbolado utilizado en el mismo. Si no se realizarse con materiales vegetales o fuese complementario al uso agrícola, se concebirán como cerramientos y regularse en las condiciones específicas para dicho uso en estas Normas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

8. Para las bodegas y lagares no industriales, se atenderá a las siguientes condiciones:

   a) Sólo podrá autorizarse cuando se vinculen a usos agrícolas de Tipo I en las categorías en que se admitan éstos, a excepción de las preexistentes.

   b) Su superficie ocupada será de un máximo de 250 m^2, salvo las preexistentes que no podrán aumentar la edificabilidad actual si fuese de superior superficie.

   c) Las de nueva implantación tendrán una separación a linderos mínima de 10 m.

   d) La altura máxima no superará los 4 m., a partir de los cuales tendrán consideración de edificación industrial.

   e) Se atenderá a las condiciones arquitectónicas y ambientales de composición y tipología que se regulan en estas Normas.

9. Los almacenes agrícolas, recintos de cultivos interiores, las edificaciones de comercialización de los productos cosechados o de gestión de los usos autorizados, cumplirán las siguientes condiciones:

   a) La unidad apta para estas edificaciones serán las afines al tipo de uso agrícola al que se vinculen y regulado en el presente Capítulo, a excepción de las parcelas destinadas a uso agrícola de tipo III y con superficie inferior a 2.000 m^2 donde no serán autorizables.

   b) Su superficie tendrá una justificada proporcionalidad con la superficie de cultivo, sin que en ningún caso su coeficiente de ocupación de la parcela supere el 3% y una superficie ocupada de 300 m^2. Se exceptúan los casos en que se coincide con un uso agrícola de Tipo II o III y una superficie de parcela inferior a 5.000 m^2, donde la edificación no podrá superar la superficie ocupada de 50 m^2 ni el coeficiente de ocupación de un 2%. Podrán construirse en una única unidad edificada y emplazamiento o en varias, sumando una superficie conjunta de hasta la ocupación y edificabilidad anterior.

   c) Por encima de estos valores, tendrán consideración de edificación industrial o de equipamiento a regularse según el artículo correspondiente.

   d) Las de nueva implantación tendrán una separación a linderos mínima de 5 m.

   e) La altura máxima no superará los 4 m., a partir de la cual tendrán consideración de edificación industrial.

   f) Se atenderá a las condiciones arquitectónicas y ambientales de composición y tipología que se regulan en estas Normas.

Artículo 6.4.6 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo I, excepto instalaciones o edificaciones asociadas

1. Los usos ganaderos de Tipo I corresponden a las explotaciones comunes y orientadas a la producción con fines lucrativos.

2. Incluyen, salvo incompatibilidad con el Plan Territorial Agropecuario u otro instrumento supramunicipal vinculante:

   - Las explotaciones ganaderas asociadas a la estabulación o concentración de especies ganaderas comunes (avícolas, caprinas, vacunas, equinas, porcinas).

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Las explotaciones ganaderas dedicadas a la cría y adiestramiento de animales de compañía, tales como perros, gatos y pájaros, así como los centros zoológicos, atendiendo en todo caso a las determinaciones de la legislación vigente en materia de fauna.

- Las edificaciones o instalaciones asociadas al uso ganadero.

- El pastoreo asociado a explotaciones ganaderas autorizadas.

- Los restantes previstos como compatibles en el Plan Territorial Agropecuario.

3. Estos usos ganaderos se regularán por las condiciones establecidas en el Plan Territorial Agropecuario, incluyendo expresamente y salvo incompatibilidad con el mismo los siguientes requisitos:

   a) La superficie de parcela para las explotaciones no podrá ser inferior a 5.000 m^2.

   b) Podrán coexistir en la misma parcela con usos agrícolas.

   c) Se limita su ubicación a los ámbitos en Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (SRPA-2).

   d) Salvo en casos de incompatibilidad con el planeamiento y la legislación supramunicipal, son autorizables y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las explotaciones ganaderas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.

   e) En Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3) se podrá autorizar el pastoreo, siempre que se no se produzcan situaciones de insostenibilidad para los valores naturales existentes.

   f) En ningún caso se abrirán nuevas vías de pastoreo en el territorio municipal distintas a las tradicionales, pudiendo la Administración competente en materia medioambiental interrumpir temporal o indefinidamente el pastoreo en las zonas autorizadas, si así lo requiriese la conservación y/o regeneración de los ecosistemas afectados.

   g) La autorización de las actuales y nuevas explotaciones ganaderas incluyen la obligación del titular de garantizar un óptimo estado de conservación de los animales e instalaciones, evitándose cualquier impacto que no se considere necesario en el desarrollo de la actividad, con especial atención a la incidencia del pastoreo sobre la vegetación y deterioro de las instalaciones de estabulado y vallados de la finca.

Artículo 6.4.7 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo II, excepto instalaciones o edificaciones asociadas

1. Los usos ganaderos de Tipo II corresponden a las instalaciones de pequeño tamaño y complementarias al uso agrícola.

2. Salvo cuando resulten preexistentes en la categoría para la que resulten admisibles y en el volumen indicado en el régimen de usos de la misma, tendrán como máximo un tamaño no superior a las 15 cabezas de ganado avícola, 10 de ganado caprino, 5 de ganado porcino, 3 de ganado vacuno o equino y 3 de animales domésticos. La coexistencia de distintas variedades de cabeza no conllevará un número de animales superior a 25 animales.

3. La superficie mínima de parcela para estos usos será la que corresponda al uso agrícola a la que se vincule o complemente, y en todo caso superior a los 2.000 m^2.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

4. Se limita su ubicación a los ámbitos en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 y 2 (SRPA-1) y (SRPA-2), Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) y, cuando resulte compatible con el uso residencial se asociaciones a cultivos tradicionales en las modalidades preexistentes en la zona o la floricultura, y en parcelas para las que se constatase el uso agrícola en etapas precedentes.

Artículo 6.4.8 Condiciones específicas del uso ganadero de Tipo III

1. Los usos ganaderos de Tipo III corresponden a las colmenas o criaderos de abejas reinas sólo podrán establecerse en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) o 2 (SRPA-2) y en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3. Igualmente, son admisibles las instalaciones preexistentes en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1), 2 (SRPP-2) o 3 (SRPP-3) de acuerdo a las condiciones específicas reguladas para dicha categoría en las Normas de Ordenación Estructural. En el ámbito de La Isleta no son autorizables.

2. Deberán cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación distinta en las distintas categorías compatibles:

   a) Las instalaciones de tipo doméstico no podrán superar las 5 colmenas en la misma parcela o titularidad, sumándose las estructuras emplazadas en distintos puntos de un mismo ámbito, ni existir otras explotaciones en un radio de 1 km.

   b) Las de mayor número se considerarán explotaciones apícolas con finalidad comercial o manufacturera, pudiendo incluir un máximo de 50 colmenas en la misma explotación y no existir otra en un radio de 1 km. En cualquier caso, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la previa autorización de la administración insular o regional competente.

   c) Se separarán a una distancia mínima de 400 m. respecto a un ámbito de Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural y 50 m. de una carretera de interés regional o insular. Podrá reducirse la distancia a Suelo Urbano o Asentamientos Rurales a 200 m. si se acompaña de una cerca casi opaca mediante seto vivo denso.

   d) Cada estructura podrá tener una anchura máxima de 0,5 m. y una altura máxima de 1,5 m., incluyendo sus patas o soporte. Asimismo, su tratamiento será con tono blanco u ocre.

   e) Su implantación y funcionamiento no podrá venirse acompañada de la apertura de una nueva vía, pista o camino, debiéndose aprovechar las existentes.

   f) Las edificaciones asociadas en las explotaciones apícolas se regularán conforme a las condiciones generales de edificaciones en suelo rústico y las específicas vinculadas a los cuartos de aperos o uso ganadero.

   g) La superficie mínima de parcela para estos usos será de al menos 5.000 m^2.

Artículo 6.4.9 Condiciones específicas de las edificaciones e instalaciones vinculada al uso ganadero

1. Incluye los establos, cobertizos, alpendres, cochineros, corrales, granjas, guirreras y similares, así como las instalaciones complementarias a este uso, tales como cuartos de parto, cría y pernocta, cuartos de ordeño, guarderías de animales domésticos, almacenes, industria de productos ganaderos locales y otras de análogas características.

2. Excepto cuando se contradiga la normativa o planeamiento supramunicipal, en cuyo caso prevalerá sobre estas Normas, estas edificaciones o instalaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) La superficie ocupada máxima de todas edificaciones para este uso en la misma parcela no podrá superar los 750 m^2 en cada planta en los usos ganaderos de tipo I, los 500 m^2 en la de Tipo II y los 40 m^2 en las de tipo III o cuando estuvieran en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) en las de Tipo IV.

b) No podrán superar los 4 m. de altura en cualquier parte de la edificación y en una única planta, excepto las destinadas a explotaciones avícolas y porcinas que, dado sus características funcionales específicas podrán alcanzar los 8 m. en dos plantas.

c) Se separarán un mínimo de 3 m. de los linderos de la finca.

d) Para las de nueva implantación, su separación a ámbitos de uso residencial en Suelo Urbano o Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), no será inferior a los 300 m. excepto los usos ganaderos de pequeño tamaño. En las cercanías a carreteras, la distancia mínima de separación tomada desde el borde de la vía ha de ser de 20 m.

e) Se atenderá a las condiciones arquitectónicas y ambientales de composición y tipología que se regulan en estas Normas. No se permitirá el uso de chamizos, planchas y materiales afines propios del aspecto marginal de una construcción.

f) Se consideran autorizadas y prioritarias las actuaciones resultantes de la modernización de las instalaciones ganaderas, incluyendo las derivadas del abastecimiento de agua y electricidad y del tratamiento de residuos.

g) Los corrales podrán presentar una zona de sombra cubierta con materiales vegetales de un máximo de 500 m^2, cuando la explotación no incluyese una edificación propiamente dicha, así como una superficie máxima útil de 2.500 m^2.

h) En los cierres se respetarán las condiciones específicas referidas a dicho uso en suelo rústico, a excepción de los vinculados al ganado vacuno y equino que podrán tener una base maciza revestida de piedra natural de hasta 1,5 m. de altura, y sobre ésta un vallado de red metálica o estacas de madera de hasta 1,5 m. Asimismo, se le deberá adosar una pantalla de protección vegetal de un árbol por cada 12 m.

i) Será obligado su derribo si se produjese el abandono efectivo, o su reutilización para otros usos autorizables.

j) El proyecto para su autorización o regularización contendrá específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidos a cauces ni caminos.

Artículo 6.4.10 **Condiciones específicas del uso de caza y pesca**

1. Siempre que sean compatibles con la norma y el planeamiento supramunicipal, podrán autorizarse estas actividades en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP-1, SRPP-2, SRPP-3) y de Protección Agraria (SRPA-1, SRPA-2, SRPA-3).

2. La pesca podrá realizarse en todo el suelo rústico a borde del litoral con las artes, especies y métodos que establezca la legislación vigente, siempre y cuando no suponga peligro alguno para la integridad de las personas, no se alteren irreversiblemente los ecosistemas ni exista reglamento o planeamiento municipal alguno que excluya dicha posibilidad.

3. Se podrá autorizar la acuicultura en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA-1, SRPA-2 y SRPA-3), atendiendo a las siguientes condiciones específicas:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Incluirán instalaciones de cultivo de organismos en tanques de diámetro y profundidad variable, con recirculación del agua.

b) En tanto requieren de estructuras de toma y posesión de aguas análogas o depuradoras y potabilizadoras, será de obligado cumplimiento la normativa vigente para este tipo de instalaciones.

c) Incluirán técnicas de biofiltración que depuran parcial o totalmente las aguas a emitir.

d) La superficie mínima de parcela mínima será de 5.000 m^2.

e) El coeficiente de ocupación del conjunto de las instalaciones útiles y acceso no podrá superar el 25%, debiendo destinarse la restante superficie a espacios libres y actuaciones de plantación forestal que actúen de elemento integrador de las instalaciones en el entorno.

f) La edificación asociada a la recepción y gestión de la actividad no podrá superar la superficie ocupada de 150 m^2 de superficie ni una planta de altura (4 m.), debiendo realizarse mediante tratamiento paisajístico de paredes en piedra natural en al menos un 50% de las mismas, excepto puertas y ventanas, tipología arquitectónica tradicional propia del entorno rústico municipal.

g) La restante superficie se destinará a las estructuras asociadas de tanques, tratamiento de aguas, accesos interiores, etc.

h) Para el cierre de las instalaciones se atenderá a las condiciones específicas de los mismos en este título.

i) Los demás parámetros, elementos y estructuras propias de estas instalaciones se regularán mediante la normativa específica vigente y el planeamiento territorial supramunicipal, primando estas figuras en caso de contradicción con las condiciones de regulación anteriores.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.5 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON LAS ACTIVIDADES LIGADAS AL OCIO Y EL ESPARCIMIENTO

Artículo 6.5.1 Definición de la actividad ligada al ocio y esparcimiento al aire libre

1. Se consideran actividades ligadas al ocio y esparcimiento al aire libre, todas aquellas de índole deportivo-natural, siempre y cuando se realicen en áreas y dotaciones habilitadas para el correspondiente fin, vinculadas a la educación ambiental, la observación paisajística y el descanso con posibilidad de realizar comidas en zonas habilitadas, y otras actividades afines.

2. Incluyen:

   a) Los usos litorales.

   b) La acampada.

   c) El turismo rural.

   d) Los usos y actuaciones relacionados con la difusión, didáctica e investigación del paisaje rústico.

   e) Los usos deportivos definidos como:

      - Excursionismo y senderismo, a pie, a caballo o en bicicleta.

      - El vuelo sin motor (ala delta, parapente, paracaidismo, globo, y afines).

      - La actividad deportiva asociada a instalaciones o infraestructuras en suelo rústico (fútbol, balonmano, baloncesto y otros deportes de equipo, tenis, natación, golf, rallies, ciclismo, tiro, etc.).

Artículo 6.5.2 Condiciones generales para los usos de ocio y esparcimiento al aire libre

1. Salvo determinación distinta en las condiciones específicas dentro de estas Normas o del planeamiento y legislación supramunicipal que resulte vinculante, se podrán realizar las actividades ligadas al ocio y el esparcimiento al aire libre en todo el suelo rústico, siempre y cuando se lleven a cabo con un número de personas que no comprometa la capacidad de carga de cada zona atendida. Dentro de estas actividades, los usos deportivos serán autorizables, en su caso, en instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad y necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad. Cuando requieran instalaciones o construcciones fijas tendrán el carácter de dotación, equipamiento o uso, actividades y construcción de interés público o social regulándose por las condiciones específicas en estas Normas.

2. Se limitará y, en su caso, se excluirá cualquier actividad en aquellas áreas y/o períodos temporales que sea incompatible con la conservación de sus valores naturales (períodos o zonas de nidificación de aves, áreas en recuperación florística y/o faunística autóctona…).

3. La administración competente en cada materia o las ordenanzas municipales podrán limitar el número de personas que puedan practicar simultáneamente alguna/as de las actividades anteriores en ciertos ámbitos o períodos, atendiendo a lo indicado en el punto anterior o bien por motivos de seguridad o de capacidad de carga medioambiental del área.

4. Dentro de los programas o actuaciones de promoción del turismo rural y del disfrute paisajístico, el Ayuntamiento o cualquier otra administración pública competente en materia medioambiental podrá autorizar la habilitación y promoción de senderos rurales,

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

preferentemente mediante la adecuación de vías preexistentes para el tránsito a pie, bicicleta o caballo, atendiendo a los siguientes aspectos:

a) Se garantizará su mantenimiento posterior y control de deficiencias y de riesgos para la seguridad de las personas.

b) Su pavimentación, en caso de nuevas adecuaciones, se limitará al empedrado en lajas o cualquier otro material rocoso que permita su óptima integración. No podrá ejecutarse en alquitranado, cementado, azulejeado o similares en los nuevos trazados.

c) Sin llegar a constituir o venir acompañado de anuncios publicitarios, se podrá señalizar el inicio, final y puntos intermedios del sendero, a modo hitos indicativos y de aviso, paneles informativos de características del recorrido y de los valores medioambientales, patrimoniales y paisajísticos, utilizándose la madera noble y los tonos pocos llamativos.

d) Se procurará la complementación de las nuevas áreas recreativas, miradores, centros de interpretación y otras instalaciones afines al recorrido de estos senderos.

5. El uso de transporte motorizado se realizará exclusivamente en las carreteras asfaltadas y pistas ya existentes. No se autorizará la apertura de nuevas vías ni el uso de vehículos que causen una elevada contaminación acústica (más de 65 dB) o atmosférica.

6. En áreas de escasa pendiente podrán llevarse a cabo instalaciones o estructuras de apoyo a las distintas actividades por el período que duren éstas y que sean fácilmente desmontables, sin que, en ningún caso, supere su presencia las 24 horas ni causen impacto paisajístico.

7. La generación de residuos supondrá su depósito en recipientes adecuados para su posterior inclusión en contenedores habilitados en las vías existentes. No se autorizará ningún tipo de vertidos, bien líquidos o sólidos.

Artículo 6.5.3 **Condiciones específicas para los usos litorales**

1. Se consideran usos litorales aquellos asociados a la gestión y seguridad del uso litorales y los servicios temporales de esparcimiento litoral en playas ubicadas en el suelo rústico municipal, siempre que fueran compatibles en su caso con el planeamiento territorial y la legislación sectorial en materia de costas.

2. En todos los casos, atenderán a las siguientes condiciones específicas:

a) Englobará el baño marítimo, el disfrute de las condiciones climáticas y aquellas actividades científicas, didáctico-ambientales, deportivas y recreativas autorizadas tanto por los servicios municipales competentes con arreglo a las normas específicas, siempre que contasen con el título administrativo y autorización prevista en la ordenanza municipal específica.

b) Los servicios temporales referidos engloban las instalaciones desmontables de hamacas, sombrillas, kioscos y útiles necesarios para su almacenamiento.

c) El número de hamacas no podrá ser superior a una por cada 10 m^2 de superficie de playa seca, delimitándose por parte de la ordenanza municipal específica los sectores en los que puedan instalarse las hamacas y cuya superficie en conjunto no podrá superar la mitad de la superficie de playa seca.

d) Se establece una limitación para el número de hamacas en función de la superficie del sector. Esta limitación responde a una superficie de 2 m^2 por hamaca. Los sectores de hamacas y otras instalaciones de temporada deberán respetar un pasillo de 10 m. como mínimo en el inicio de la playa seca y en su línea de contacto con la playa húmeda del

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

mismo modo y debido a la consideración de que la instalación de hamacas está al servicio del usuario, es por lo que deberá dejarse la superficie de arena expedita fuera de las horas habituales del uso de la playa. Se podrán habilitar superficies de almacenamiento dentro de la playa, que en ningún caso podrán ser habitables.

e) En lo referente al ocio en el mar no deberá existir más de un sólo sector por cada playa, en el que se concentrarán todos los elementos del ocio acuático. La ordenanza municipal específica delimitará el área en que queden depositados los mismos, siendo prioritario la selección de las inmediaciones de paseos y posibles locales situados para los mismos para dicho fin. La ordenanza correspondiente delimitará asimismo los carriles de uso para entradas y salidas, acotando las áreas marinas en los que queda permitida su utilización.

f) La instalación de kioskos se hará con construcciones desmontables, incluso en su fijación al suelo, de tal forma, que su retirada no suponga alteraciones en las arenas de las playas. La instalación de sillas y mesas al servicio de los kioscos se hará siempre sobre las plataformas de materiales apropiados, asegurando las condiciones de limpieza de la arena además de tener habilitados recipientes específicos para los depósitos de basuras y contando como mínimo con un aseo. La producción de electricidad necesaria podrá realizarse por medio de generadores, que se ubicarán en un espacio integrado a la instalación y aislados acústicamente.

g) La ordenanza municipal facilitará una distribución rotativa de las instalaciones temporales recogidas en el presente apartado con el fin de posibilitar la regeneración natural de las áreas afectadas.

Artículo 6.5.4 **Condiciones específicas para la acampada**

1. Podrán llevarse a cabo acampadas en aquellos ámbitos adecuados a tal fin y autorizados por la administración competente o determinados, en su caso, por alguna ordenanza municipal específica.

2. No se permitirán, salvo autorización expresa derivada de la legislación sectorial vigente, en los ámbitos de Protección Paisajística 1 (SRPP-1), en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), ni en cualquiera otra superficie en suelo rústico con pendientes superiores al 30%.

3. La autorización de casetas de acampada se concederá por un tiempo limitado, que se hará constar expresamente, y pasado el cual se procederá al desmonte de las tiendas o similares. No se permitirá su instalación permanente.

4. Se preverá la localización de contenedores de basuras y papeleras.

5. Se controlará especialmente la existencia y producción de fuego e instalaciones generadoras de calor, así como materiales de características inflamables a una distancia prudencial que evite la extensión del fuego a la vegetación y la generación de incendios (mínimo de 5 metros), mediante pantallas de protección (piedras), y debiendo el grupo estar provisto de un extintor.

6. Las edificaciones de zonas de acampada se acogerán a las siguientes condiciones:

   a) No se podrá levantar ninguna construcción o edificación complementaria a las casetas, salvo que se reutilicen edificaciones tradicionales preexistentes.

   b) La altura de las casetas será igual o inferior a 2,5 m. y la superficie ocupada individual no superará los 15 m^2.

   c) La zona de acampada en ningún momento superará las 50 casetas.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) El proyecto correspondiente para su autorización contendrá la solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales y recogida de residuos, que, en ningún caso, podrán ser vertidos en zonas no autorizadas.

e) La actividad temporal que conlleve el disfrute de un máximo de 10 personas no deberán cumplir las condiciones anteriores, a excepción de lo referido a los residuos y basuras, no pudiendo venirse acompañada de ninguna edificación que no sean las tiendas de campaña.

f) El concepto de zona de acampada regulado en el presente artículo no incluye el camping (concentración de coches-caravana u otras tipologías afines), el cual no se permite en suelo rústico.

Artículo 6.5.5 **Condiciones específicas para el turismo rural**

1. En Suelo Rústico pueden autorizarse la adecuación o rehabilitación de edificaciones y ámbitos preexistentes integradas en el Catálogo Municipal de Protección y que se destinen a una oferta alojativa de turismo rural, de acuerdo a las determinaciones específicas para cada enclave que se regulan en las fichas anexas al presente artículo y de las determinaciones reguladas en la legislación sectorial. A este respecto, cada inmueble o enclave se integrará en un ámbito de homogeneidad territorial que coincidirá la Unidad de Evaluación Ambiental del presente Plan. En ningún caso, la suma prevista en cada Ámbito Homogéneo podrá superar la capacidad máxima de 4 plazas/Ha.

2. Son igualmente admisibles los restantes inmuebles integrados en el Catálogo Municipal de Protección que conformen casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas tales como alpendres, cuartos de aperos y otras instalaciones afines, siempre que respondan a los conceptos tipológicos e históricos de edificación tradicional. En estos casos y cuando resulten compatibles con las Normas de Protección, se limitarán las actuaciones a:

   a) La adaptación a las condiciones mínimas en materia de alojamiento turístico reguladas en el planeamiento y la legislación supramunicipal, y en igual volumetría y edificabilidad.

   b) A una rehabilitación de las condiciones medioambientales de la parcela consistente en la limpieza y ornato, así como la regeneración o reintroducción de biodiversidad autóctona.

3. Excepto otra figura prevista en el planeamiento o la legislación sectorial específica y de acuerdo a sus condiciones respectivas, se incluyen expresamente en el presente artículo la “casa rural” y el “hotel rural”.

4. No se adscribe a la oferta alojativa de turismo rural las instalaciones móviles y estacionales de acampada, los campamentos, albergues, refugios o análogos.

5. La implantación y desarrollo de las distintas piezas de alojamiento rural presenta un objetivo imprescindible de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural de los inmuebles en el medio rural, de rehabilitación del paisaje periurbano y de regeneración de sus valores naturales; conformando por tanto la calidad ambiental del entorno un requisito fundamental a justificarse en los proyectos susceptibles de autorizarse.

6. Esta integración paisajística y ambiental se entiende excluyente en todos los casos de la apertura de nuevas pistas y accesos rodados, de modo que la potencialidad de un inmueble para este uso estará condicionada por la disponibilidad de un acceso preexistente, susceptible de adecuarse en función de las condiciones específicas que para dicho uso se regule en la Norma del Plan.

7. El desarrollo funcional de estos elementos constructivos se entiende tanto como explotaciones económicas exclusivas dentro del medio rural en que se implanta, como usos complementarios

de una parcela que por su superficie y desarrollo precedente permite la coexistencia con los usos agrícolas, ganaderos y residenciales.

8. Para cada caso, las condiciones objetivas y requisitos mínimos de calidad patrimonial de las construcciones susceptibles de albergar usos de turismo rural se concretarán en los niveles de intervención y conservación de valores concretos establecidos en la respectiva ficha del Catálogo Municipal de Protección.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Vega de San Lorenzo I

Superficie del ámbito:	3.350 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	10 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Valle de San Lorenzo (0,08 plazas/Ha)
Tipología:	Hotel rural o casa rural
Determinaciones específicas:	• Se deberá compatibilizarse la adecuación del edificio principal con las determinaciones específicas que para el mismo se adscriben al Catálogo Municipal de Protección por sus valores arquitectónicos. • Se conservará la vegetación autóctona y la de porte arbóreo presente en el ámbito, integrando los elementos asociados al uso turístico con dicho objetivo. • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, ajustándose a la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Vega de San Lorenzo II

Superficie del ámbito:	1.558 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	40 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Valle de San Lorenzo (0,08 plazas/Ha)
Tipología:	Hotel rural o casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, en especial la edificación de almacén principal, potenciándose mediante los materiales naturales y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en la zona y zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con la actividad ganadera cercana. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

○ La Tosca

Superficie del ámbito:	1.500 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	20 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Valle de San Lorenzo (0,08 plazas/Ha)
Tipología:	Hotel rural o casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, en especial la edificación de almacén principal, potenciándose mediante los materiales naturales y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en la zona y zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con el casco histórico de San Lorenzo cercano. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ San Lorenzo-Las Rosas

Superficie del ámbito:	9.000 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	15 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Valle de San Lorenzo (0,08 plazas/Ha)
Tipología:	Hotel rural o casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • Podrá desarrollarse el uso de restaurante en la edificación existente. • Adecuación de una zona de aparcamientos para al menos 16 plazas, o 24 plazas si se integrara el uso de restaurante en una superficie de hasta 100 m², emplazándose en el tramo llano central entre las 2 edificaciones principales. • Se acompañará de accesos interiores peatonales y zona verde en áreas no útiles. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con el casco histórico de San Lorenzo cercano. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, con especial relevancia de las estructuras de ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Mascuervo I

Superficie del ámbito:	1.558 m²
Nº máximo de habitaciones:	3
Nº máximo de plazas:	6
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	40 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Mascuervo (0,21 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra la edificación tradicional.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Mascuervo II

Superficie del ámbito:	3.653 m²
Nº máximo de habitaciones:	5
Nº máximo de plazas:	10
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	15 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Mascuervo (0,21 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se deberá compatibilizarse la adecuación del edificio principal con las determinaciones específicas que para el mismo se adscriben al Catálogo Municipal de Protección por sus valores arquitectónicos. • Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de mirador, estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, en especial la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

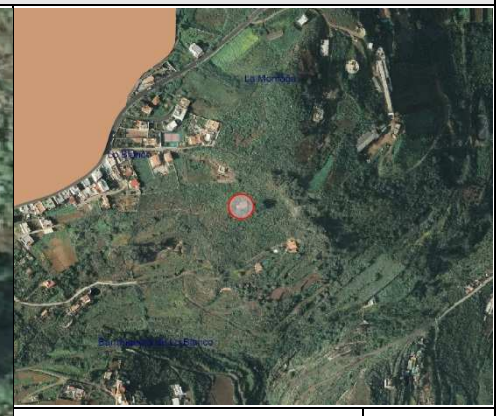
○ Mascuervo III

Superficie del ámbito:	10.960 m²
Nº máximo de habitaciones:	5
Nº máximo de plazas:	10
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	15 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Mascuervo (0,21 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de la Vega de San Lorenzo como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y al uso ganadero anexo a la edificación principal. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de San Lorenzo y los Altos de San Gregorio y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, su integración en el Barranco del Acebuchal-Tamaraceite, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico de la Vega, en especial la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

○ San José del Álamo-Lo Blanco



Superficie del ámbito:	193 m²
Nº máximo de habitaciones:	2
Nº máximo de plazas:	4
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	75 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Lo Blanco-El Pilón (0,06 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de Lo Blanco-San José del Álamo y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • No se pavimentará el acceso o sendero anexo, aunque podrá adecuarse a los efectos de garantizar las condiciones suficientes de seguridad del tránsito peatonal.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ El Pedregal

Superficie del ámbito:	5.285 m²
Nº máximo de habitaciones:	4
Nº máximo de plazas:	6
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	11 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Lo Blanco-El Pilón (0,06 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la Vega de Lo Blanco-San José del Álamo y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad, el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • No se pavimentará el acceso o sendero anexo, aunque podrá adecuarse a los efectos de garantizar las condiciones suficientes de seguridad del tránsito peatonal. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Llanos de María Rivera I

Superficie del ámbito:	4.900 m²
Nº máximo de habitaciones:	6
Nº máximo de plazas:	6
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	8 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Llanos de María Rivera (0,29 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola y se integren enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como la cuenca del Barranco del Guiniguada desarrollada en el municipio de Santa Brígida. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de La Calzada-Llanos de María Rivero-Altos de Siete Puertas y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Llanos de María Rivera II

Superficie del ámbito:	1.872 m²
Nº máximo de habitaciones:	3
Nº máximo de plazas:	5
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	11 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Llanos de María Rivera (0,29 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de la cubierta parcialmente derruida y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura ni otra alteración de su volumetría constructiva. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como la cuenca del Barranco del Guiniguada desarrollada en el municipio de Santa Brígida. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de La Calzada-Llanos de María Rivero-Altos de Siete Puertas y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Cuevas de Niz

Superficie del ámbito:	5.200 m²
Nº máximo de habitaciones:	5
Nº máximo de plazas:	10
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	3 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Guiniguada (0,11 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, incluyendo las casas-cueva sitas en el margen occidental del ámbito, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos y de traten paisajísticamente los desmontes tradicionales, integrandp enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos, entorno rural y poblamiento en cuevas como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo, así como el casco histórico de los Riscos de San Roque. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, en especial, el uso de las cuevas y la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco del Guiniguada-Risco Blanco

Superficie del ámbito:	2.500 m²
Nº máximo de habitaciones:	4
Nº máximo de plazas:	8
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	8 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Guiniguada (0,11 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, incluyendo las casas-cueva sitas en el margen occidental del ámbito, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos y de traten paisajísticamente el talud del margen occidental, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco del Guiniguada-Los Andenes

Superficie del ámbito:	7.000 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	20 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Guiniguada (0,11 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a cultivos, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicha pieza concreta alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y con el cercano casco histórico de San Roque. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, en especial el cultivo del plátano, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco del Guiniguada-La Gloria

Superficie del ámbito:	6.478 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	7 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Guiniguada (0,11 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco del Guiniguada-Morueto

Superficie del ámbito:	5.400 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	12 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Guiniguada (0,11 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabiliten los muros asociados a, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Salvago

Superficie del ámbito:	8.900 m^2
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	8 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Campus Universitario de Tafira (0,12 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicha pieza concreta alcance una superficie edificada superior a los 200 m^2. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de barrancos y entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo y con el cercano Campus Universitario de Tafira. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guiniguada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, en especial el cultivo del plátano, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Lomo del Capón

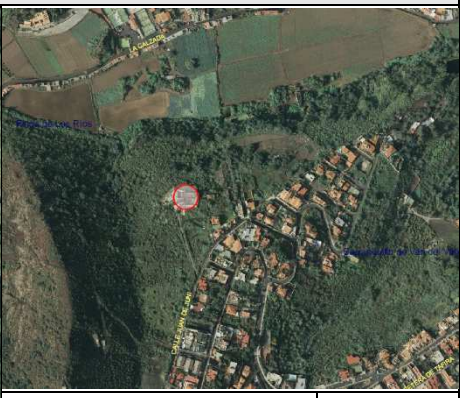
Superficie del ámbito:	14.500 m²
Nº máximo de habitaciones:	16
Nº máximo de plazas:	24
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	11 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco del Sabinal-Lomo del Capón (0,18 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Ámbito con dos piezas diferenciadas a efectos de cómputo, para cada unidad catastral con edificación tradicional recogida. En este sentido, el número máximo de habitaciones y plazas se entenderá de 8 y 12 por cada una de las piezas. • Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva y suprimiéndose las construcciones no integrables en dicha tipología. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de las parcelas implicadas, de modo que se recupere el uso agrícola, se rehabilite la era tradicional, integrando enclaves de estancia y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m² en cada pieza. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de lomos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido Tafira. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de Tafira y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Lomo Batista



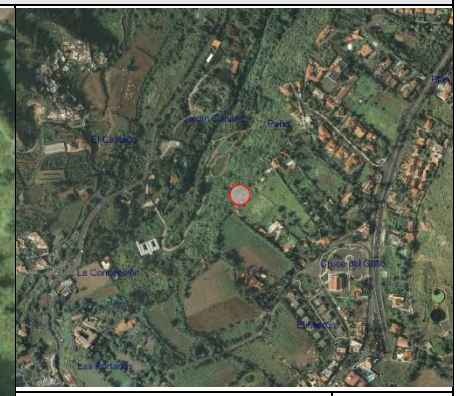
Superficie del ámbito:	4.650 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	17 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranquillo de Van del Valle-El Fondillo (0,18 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • La autorización del presente uso turístico estará condicionado a la supresión de las estructuras constructivas recientes observadas. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de las parcelas implicadas, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Guiniguada-La Calzada y sus valores geomorfológicos (con referencia especial al conjunto volcánico cercano de La Caldereta) y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Cruce del Gallo



Superficie del ámbito:	4.280 m²
Nº máximo de habitaciones:	4
Nº máximo de plazas:	8
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	6 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranquillo de Van del Valle-El Fondillo (0,18 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico, recomendándose su interacción funcional con los valores medioambientales del ámbito cercano del Paisaje Protegido de Pino Santo. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Guiniguada-La Calzada y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

○ Marinaya

Superficie del ámbito:	1.267 m²
Nº máximo de habitaciones:	6
Nº máximo de plazas:	10
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	45 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y senderos peatonales en el área y de zona verde con vegetación arbolada autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada y adecuada a una potenciación-explotación del paisaje de los barrancos y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

○ Lomito Ciego

Superficie del ámbito:	550 m²
Nº máximo de habitaciones:	3
Nº máximo de plazas:	6
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	22 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará la edificación, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco de Tenoya

Superficie del ámbito:	2.480 m²
Nº máximo de habitaciones:	6
Nº máximo de plazas:	12
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	12 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Tenoya

Superficie del ámbito:	4.646 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	18 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje del barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Cangas

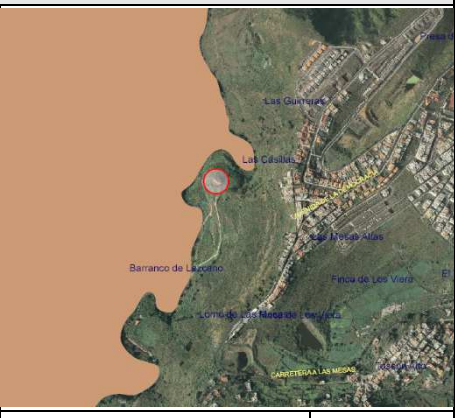
Superficie del ámbito:	17.000 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	4 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante los materiales naturales, la reconstrucción de cubiertas y paredes ruinosas o desaparecidas y el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento en altura de su volumetría constructiva. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La rehabilitación paisajística anterior integrará la conservación del estanque como elemento de interés etnográfico, garantizándose la seguridad del usuario turístico, así como una regeneración natural del ámbito mediante la revegetación del área con matorral y arbolado termófilo o palmeral. Igualmente, se integrará la revegetación del talud artificial existente en el margen oriental mediante especies propias del tabaibal-cardonal. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del paisaje periurbano y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico, con especial referencia a la ingeniería hidráulica tradicional. • Mediante el uso exclusivo de alguna/as de las construcciones preexistentes, el conjunto podrá integrar un equipamiento cultural relacionado con el patrimonio rural del municipio o de educación ambiental relacionado con los valores medioambientales, así como un pequeño uso terciario asociado a la actividad, sin que dicho uso concreto alcance una superficie edificada superior a los 200 m². • Si el ámbito no coincidiera con una misma propiedad o unidad catastral y no se pudiese desarrollar ningún mecanismo de coparticipación de varios titulares, el área de aplicación se limitará a la proporción del ámbito que delimite la parcela en la que se integra las edificaciones tradicionales incluidas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Las Guirreras



Superficie del ámbito:	1.300 m²
Nº máximo de habitaciones:	4
Nº máximo de plazas:	8
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	27 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco de Tenoya (0,03 plazas/Ha)
Tipología:	Casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento de su volumetría constructiva preexistente. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador y de zona verde con vegetación autóctona. • La adecuación del conjunto deberá estar orientada a una potenciación-explotación del Barranco y su entorno rural como recurso turístico. • Se acompañará de un enclave de estancia en que se integren paneles informativos sobre el entorno paisajístico de la cuenca del Barranco de Tenoya y sus valores geomorfológicos y de biodiversidad (en especial el palmeral, el tabaibal y el bosque termófilo ampliamente desarrollado en la zona), el desarrollo histórico de la actividad agropecuaria, y sobre las estructuras que conforman el patrimonio etnográfico y arquitectónico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

○ Barranco Seco

Superficie del ámbito:	12.068 m²
Nº máximo de habitaciones:	8
Nº máximo de plazas:	15
Coeficiente máximo de ocupación por edificación de función alojativa respecto al ámbito:	10 %

Ámbito de Homogeneidad Territorial:	Barranco Seco (0,21 plazas/Ha)
Tipología:	Hotel rural o casa rural
Determinaciones específicas:	• Se rehabilitará el conjunto de las estructuras y construcciones, potenciándose mediante el propio diseño la tipología de arquitectura tradicional del medio rural, sin aumento de su volumetría constructiva preexistente. • El proyecto integrará una actuación de rehabilitación paisajística del conjunto del ámbito o de la parcela implicada, de modo que se integren enclaves de estancia, mirador, área de comedor-restauración complementaria y de zona verde arbolada con vegetación autóctona.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.5.6 Condiciones específicas para las actividades y edificaciones asociadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales

1. Se incluyen como tales:

   a) Las edificaciones destinadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales.

   b) Los miradores.

2. A excepción de aquellos casos de reutilización de edificaciones tradicionales preexistentes y con similares condiciones estructurales, las construcciones destinadas a funciones científicas y de didáctica, de divulgación del paisaje y las condiciones medioambientales que resulten compatibles con el planeamiento supramunicipal se acogerán a las siguientes condiciones:

   a) Se podrán localizar en todas las categorías en las que se admita este uso en las Normas de Ordenación Estructural, considerándose incluidos a tal efecto los supuestos indicados como acondicionamiento de las edificaciones existentes.

   b) Serán de titularidad pública; si bien la gestión y desarrollo de actividades podrá delegarse en entidades o servicios privados.

   c) Se exceptuarán de la determinación anterior aquellas instalaciones integradas dentro de Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, los supuestos de acondicionamiento de edificaciones existentes o aquellos emplazamientos en los que se desarrolle un uso, construcción y actividad de interés público o social.

   d) Sólo podrán realizarse en ámbitos llanos o con escasa pendiente (menos de un 10%).

   e) La superficie mínima de la parcela para albergar estas construcciones no podrá ser inferior al 10.000 m^2.

   f) Tendrá una única planta y una superficie ocupada máxima de 500 m^2, excepto en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1) que sólo podrá tener una superficie ocupada máxima de 100 m^2. En los supuestos de acondicionamiento de edificaciones existentes de titularidad privada se mantendrá la edificabilidad y volumetría de las referidas construcciones.

   g) No ocasionarán impacto paisajístico o medioambiental sobre los valores del entorno.

   h) Preverán el correcto tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, así como las instalaciones de energías alternativas y el enterramiento de todo cableado o canalización de servicio asociados a la instalación.

   i) Podrán acompañarse de zonas de aparcamiento de vehículos en un máximo de 10 plazas.

   j) Su aforo e intensidad de uso no deberá afectar a la capacidad de carga del entorno en que se ubica.

   k) Deberán emplazarse en zonas con acceso adecuado a los servicios de emergencias.

   l) Excepto en los casos ubicados en Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1) donde no son autorizables, podrán acompañarse de instalaciones asociada al uso terciario con la categoría de comercial de pequeño comercio o de recreativo-ocio asociado a establecimientos para consumo de comidas y bebidas, con carácter de uso complementario al uso principal al que se destine la parcela. En estos casos, se computará dentro de la superficie regulada en el apartado f) de este punto y no superará los 500 m^2.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

3. Los miradores se definen como el acondicionamiento puntual del terreno en zonas de cornisa o atalaya con el objeto de acoger actividades de disfrute y observación del paisaje. A tal efecto, deberán ser compatibles con las siguientes condiciones específicas:

   a) Se podrán autorizar en cualquiera de las categorías de suelo rústico.

   b) El acondicionamiento no vendrá acompañado de la alteración del perfil natural de la ladera anexa, salvo cuando ésta ya estuviera transformada, con depósitos artificiales, terrazas agrícolas, taludes o estructuras construidas preexistentes. Igualmente, se incluyen aquellos emplazamientos complementarios a recintos o instalaciones destinadas a otros usos autorizables.

   c) No podrá alterarse la presencia o distribución de la biodiversidad autóctona existente.

   d) Podrá exceptuarse de lo anterior en los emplazamientos con perfil natural, el añadido de una estructura artificial de terraza cuyas paredes visibles desde la cuenca visual no tuvieran una altura superior a 1 m. y se revistiera en piedra natural o en tonos afines a la vertiente anexa.

   e) Deberán acompañarse de las estructuras que garanticen la seguridad civil, en materiales naturales o no reflectantes.

   f) Podrán acompañarse de paneles de divulgación e información de los valores paisajísticos en materiales naturales o no reflectantes.

   g) Cuando estuvieran anexos a una vía rodada, podrán acompañarse de zonas de aparcamiento en una superficie no superior al 25% de la superficie de la plataforma de mirador o con una capacidad no superior a 10 vehículos. Se exceptúa de lo anterior, las superficies con dicha función en equipamientos estructurantes en suelo rústico o en ámbitos dentro de Suelo Rústico de Asentamiento Rural, en los que se podrán añadir la capacidad asociada específicamente a los usos autorizables.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.6.1 Condiciones generales para las infraestructuras públicas

1. Las infraestructuras públicas existentes o previstas en el modelo estratégicos del Plan (viarios, energía eléctrica, dotaciones y canalización de aguas, tendido telefónico) serán admisibles en las categorías de Suelo Rústico que se indican en las Normas de Ordenación Estructural.

2. En los casos de infraestructuras de amplio alcance territorial y alto potencial de impacto paisajístico, la autorización deberá venir precedida de un análisis de las alternativas posibles y un riguroso estudio de impacto ambiental, con independencia de lo requerido en la legislación sectorial en la materia. En esos casos, se efectuará una solicitud motivada, justificándose objetivamente tal necesidad, con limitación a lo estrictamente necesario y proporcionada al fin perseguido.

3. El Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en la autorización de las actuaciones justificará la misma en base a:

   a) Una priorización del trazado o ubicación que no afecte a áreas protegidas o de gran valor ecológico.

   b) Una documentación exhaustiva sobre las características del relieve, de los ecosistemas, de los elementos y ámbitos de interés patrimonial y de incidencia en el paisaje.

   c) Una priorización, salvo casos de mejor integración ambiental, de los trazados no rectilíneos o similares a los recorridos preexistentes en los viarios, tendidos eléctricos o telefónicos, tanto aéreos como subterráneos.

4. Se entenderá como uso o actuación autorizable el mantenimiento y rehabilitación de las infraestructuras públicas preexistentes, propiciándose cuando sea procedente la mayor integración ambiental y paisajística técnicamente posible.

Artículo 6.6.2 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas vinculadas al uso agropecuario

1. Se recogen como tal las instalaciones de transporte y depósito hidráulico vinculado al uso agropecuario, tales como estanques, maretas, balsas y otros depósitos, acequias, canales, cantoneras, redes de riego, pozos, galerías y otras estructuras afines. Aquellas instalaciones destinadas al abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, se regulan en el artículo siguiente.

2. A excepción de los ya existentes, los nuevos estanques y otros depósitos vinculados al uso agropecuario deberán coincidir con las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela será la que se corresponda al uso agrícola asociado, según sea el tipo I, II o III que se regula en estas Normas. En todo caso, no podrán autorizarse en parcelas con superficie inferior a 3.000 m^2.

   b) Podrán tener un máximo de 2,5 m. de altura sobre la rasante exterior y abarcar su perímetro una superficie ocupada máxima de 300 m^2 cuando se vincula a una superficie agropecuaria útil de menos de 1.500 m^2, y una superficie ocupada máxima de hasta 1.000 m^2 cuando la superficie útil sea superior.

   c) Las paredes exteriores deberán realizarse o cubrirse con empedrado u otros materiales naturales, excluyéndose el cemento u hormigón visto.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

d) Deberán limitarse a los ámbitos de Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 3 (SRPA-3), en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) o 3 (SRPP-3) y en Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

e) Excepcionalmente, se admitirán asociados a usos agrícolas de tipo III, no pudiendo superar los 150 m^2 de superficie afectada.

3. Las nuevas maretas y balsas sólo podrán tener una finalidad de consumo agrícola y podrán desarrollarse en los ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria 3 (SRPA-3), en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) o en Suelo Rústico de Protección Paisajística 3 (SRPP-3), debiendo coincidir con las siguientes condiciones:

   a) Se adecuarán las actuales estructuras existentes y, en caso de incluirse en el Catálogo Municipal de Protección, mantener su actual fisonomía.

   b) Su volumen no podrá superar los 50.000 m^3.

   c) Su altura exterior los 7 m.

   d) Su construcción evitará en todo momento la alteración de conjuntos geomorfológicos o ecológicos singulares. Para las de nueva implantación, se prohíbe su desarrollo dentro de ámbitos incluidos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.

4. Las nuevas acequias o redes de riego podrán llevarse a cabo en cualquiera de las categorías, debiendo limitarse a bordes de vías asfaltadas y pistas o a tramos con pendientes inferiores al 20% sin presencia de vegetación autóctona. Las paredes exteriores deberán cubrirse con empedrado u otro material natural.

5. A excepción de los ya existentes, los nuevos pozos sólo podrán emplazarse en ámbitos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 3 (SRPA-3) y, en el caso de adecuación o ampliación de los ya existentes, en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), a excepción de los que autorice el Consejo Insular de Aguas en el Dominio Público Hidráulico. Deberán adecuarse a las siguientes condiciones:

   a) La superficie mínima de parcela será de 5.000 m^2.

   b) La tipología arquitectónica deberá ser la tradicional ya empleada en el conjunto de los pozos no transformados del municipio, en lo que se refiere a altura y volumen, y una separación mínima a linderos de 5 m.

   c) En caso de incluirse en el Catálogo Municipal de Protección, podrá autorizarse su reacondicionamiento, siempre que se mantenga su actual fisonomía.

6. En cualquiera de los supuestos anteriores, se conservarán de modo estricto las formaciones vegetales y faunísticas autóctonas existentes y se adecuarán las alteraciones del sustrato resultante homogeneizándolo con el de su entorno en materiales y pendiente, debiéndose garantizar las condiciones de estabilidad y ornato.

Artículo 6.6.3 Condiciones específicas para las instalaciones hidráulicas vinculadas al abastecimiento general

1. Se recogen como infraestructuras hidráulicas las vinculadas al abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales aquellas instalaciones públicas destinadas a propiciar el desarrollo de estos servicios estratégicos en el municipio.

2. Se regularán con las siguientes determinaciones específicas:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) Vendrán acompañada de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones.

b) La nueva edificación asociada estará estrictamente justificada de acuerdo al funcionamiento de la infraestructura no pudiendo superar una altura de 8 m. salvo en los elementos tecnológicos singulares a la instalación; debiendo aprovecharse, en su caso, las preexistentes en la parcela con su correspondiente rehabilitación y ampliación.

c) La tipología arquitectónica será la propia del medio rural, presentando la misma una adecuada integración paisajística con preferente revestimiento de materiales de piedra natural, enfoscado común y pintado no estridente y cubiertas inclinadas. Los elementos y estructuras asociadas a la infraestructura se construirán con los materiales adecuados a su funcionalidad y condiciones de seguridad, debiendo asociarse igualmente a las condiciones de mayor integración paisajística posible y al uso de materiales y revestimientos no reflectivos o estridentes.

d) La actuación resultante para su implantación deberá venir acompañada de unas condiciones de integración ambiental y de calidad paisajística de la pieza.

e) El borde perimetral deberá presentar un tratamiento destinado a la máxima integración ambiental, con posible implantación de mirador, paseo de borde, ajardinamiento arbolado y afines.

f) Los muros de contención que en su caso debieran ejecutarse serán revestidos en piedra natural y con altura máxima de 3 m., debiendo aterrazarse en supuestos de mayor altura y ajardinarse las bermas resultantes.

Artículo 6.6.4 **Condiciones específicas para las infraestructuras viarias o de acceso**

1. El sistema general básico de carreteras que en su recorrido afecte al suelo rústico recogerá las determinaciones que al respecto se hayan diseñado en la ordenación del presente Plan en sus distintos documentos, considerándose autorizables las actuaciones destinadas a su construcción o acondicionamiento con arreglo al procedimiento y determinaciones que le sean de aplicación.

2. En los recorridos existentes y, en su caso, de acuerdo a lo previsto para cada categoría en las Normas de Ordenación Estructural de este Plan será autorizable toda conservación, acondicionamiento o mejora de la transitabilidad del acceso o de las condiciones justificadas de seguridad viaria. En estos casos y salvo determinación distinta en este Plan o en las determinaciones vinculantes del planeamiento territorial supramunicipal, se atenderá a las siguientes condiciones:

   a) Los ajustes de recorridos por mejoras relacionadas con la seguridad viaria en curvas existentes o similares no afectarán a una longitud superior a 500 m.

   b) Las pistas o accesos en tierra podrán acondicionarse mediante revestimiento en material natural, zahorra o afines que presenten un acabado afín al tono cromático del terreno rústico anexo.

   c) Podrán acompañarse en la misma plataforma de recorridos destinado al tránsito peatonal o en bici.

   d) Cuando el terreno tuviese una pendiente inferior al 10% podrán acompañarse de tramos de apartadero, estancia temporal o descanso con una superficie no superior a 100 m^2, sin que se alteren las condiciones morfológicas del suelo o se suprima la biodiversidad

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

autóctona existente. Los mismos no incluirán nuevos taludes o añadidos estructurales en el perfil de la ladera anexa en su caso.

e) Los accesos preexistentes en el suelo rústico podrán venir acompañado de tratamiento de mejora y rehabilitación que optimicen las condiciones de acceso e integración ambiental de los recorridos, promoviéndose el desarrollo de una red de senderos rurales como mecanismo de educación y disfrute del paisaje y el medio ambiente municipal.

3. Excepto cuando se prevea expresamente y de modo distinto en este Plan o en los supuestos de actuación pública previstos en la legislación, el acondicionamiento y mantenimiento de las infraestructuras o recorridos viarios o de acceso corresponderán exclusivamente al titular de la propiedad o, en su caso, de acuerdo a las condiciones que puedan establecerse en convenios, acuerdos o similares con otras entidades o propiedades.

4. Es autorizable la señalización con arreglo a la normativa de aplicación, siempre que ésta no suponga una incidencia paisajística importante ni afecten al desarrollo natural, integridad y exposición de las características medioambientales de la zona.

5. En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), no serán autorizables nuevos accesos distintos de los recorridos recogidos en este Plan. El dimensionado de los accesos se regulará de acuerdo a los siguientes aspectos y sin perjuicio de la legislación sectorial:

   a) En el supuesto de vía rodada de titularidad insular o regional deberá tener una anchura media de un mínimo de 5 m. y un máximo de 15 m. Dentro de los espacios descritos no será posible cualquier tipo de obra de edificación o cierre de parcela, debiendo mantenerse libre de ocupación y pudiendo incluir aceras, recorridos peatonales, estructuras de servicios básicos o instalaciones de transporte público.

   b) En el supuesto de una vía rodada local deberá tener una anchura media de un mínimo de 3 m. y un máximo de 10 m., medida desde el eje central de la carretera o pista existente o desde el eje central del gráfico reflejado en los planos de ordenación de los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR). Deberá permitirse en los mismos el uso público, con independencia de la titularidad del suelo. Dentro de los espacios descritos no será posible cualquier tipo de obra de edificación o cierre de parcela, debiendo mantenerse libre y pudiendo incluir aceras, recorridos peatonales, estructuras de servicios básicos o instalaciones de transporte público.

   c) En el supuesto de un acceso peatonal, deberá conectarse a una vía rodada, ser compatible con el marco legal de aplicación en materia de accesibilidad, tener un recorrido de hasta 300 m. y una anchura de plataforma de al menos 2 m.

   d) Podrán exceptuarse de los puntos anteriores, en el supuesto de accesos interiores a instalaciones o usos autorizables, y salvo determinación distinta en el presente plan, no se podrá superar una anchura de 3 m. Podrá exceptuarse de lo anterior tramos concretos de entrada-salida o de maniobra de estacionamiento en los casos de vehículos de grandes dimensiones expresamente vinculados al uso autorizado. En dichos enclaves no se podrá superar un diámetro de 6 m.

6. En las restantes categorías de Suelo Rústico, se atenderá a los siguientes aspectos:

   a) No será autorizable la apertura de nuevas carreteras, pistas y accesos distintos de los previstos expresamente en este Plan o, en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.

   b) Se exceptúan de lo anterior los recorridos locales no superiores a 1 km. en aquellos que se asocien a los usos de interés social, usos agrícolas o ganaderos concretos o usos de infraestructura o industrial autorizable, que por sus características y localización deban afectar al suelo rústico y conecten con una vía rodada preexistente.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) En el supuesto de accesos interiores a instalaciones o usos autorizables, y salvo determinación distinta en el presente plan, no se podrá superar una anchura de 3 m.. Podrá exceptuarse de lo anterior tramos concretos de entrada-salida o de maniobra de estacionamiento en los casos de vehículos de grandes dimensiones expresamente vinculados al uso autorizado. En dichos enclaves no se podrá superar un diámetro de 6 m.

d) Se consideran áreas adecuadas para albergar senderos y accesos al litoral aquellas por las cuales discurren los actuales recorridos peatonales en el suelo rústico, los tramos previstos a tal fin por el planeamiento de desarrollo y tramos colindantes a los arcenes de la Autovía del Norte, allí donde no existiese alternativa de recorrido. Los referidos accesos, así como sus estructuras de protección y edificación complementaria autorizada deberán procurar su ejecución con materiales naturales, excepto en accesos preexistentes y sujetos a rehabilitación. Del mismo modo, las actuaciones preverán el uso de zonas para el tránsito de bicicletas e identificarán el sistema de recogida de basuras de modo integrado con el paisaje litoral.

Artículo 6.6.5 Condiciones específicas para las infraestructuras asociadas al transporte público y tráfico rodado

1. Con relación a la implantación de estaciones de servicio en suelo rústico, se exigirá la debida justificación por los departamentos de tráfico de la idoneidad de sus accesos y salidas. Del mismo modo, atenderán a las siguientes condiciones específicas:

   a) Excepto las preexistentes, sólo se autorizarán en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI 1, SRPI-2 o SRPI-3).

   b) Las edificaciones asociadas, que deberán presentar una tipología tradicional de entornos rústicos, se separarán al menos 4 m. al lindero de la parcela.

   c) La superficie mínima de parcela será de 5.000 m^2.

   d) El coeficiente de ocupación de la edificación no superará el 20% en el conjunto de la parcela, así como una superficie ocupada de 200 m^2. Cuando existieran edificaciones tradicionales en la parcela, podrá rehabilitarse las mismas, integrándolas en el conjunto de la estación de servicios como uso terciario complementario y manteniendo en su mayor parte dicha tipología.

   e) El área de sombra no será superior a los 300 m^2.

   f) La altura máxima será de una planta o de 4,5 m.

   g) No se autorizará cuando existiera una estación de servicios preexistente a una distancia inferior a 500 m.

   h) No podrán coexistir usos en la misma propiedad que no sea el de estación de servicios y, en su caso, pequeños usos comerciales asociados que se regulen específicamente en las condiciones para edificaciones industriales y comerciales en Suelo Rústico en estas Normas.

   i) En el perímetro de borde que dé a entornos de interés paisajísticos tales como barrancos o vertientes, la estación de servicios deberá venir acompañada de unas condiciones y medidas de integración ambiental y calidad paisajística con tratamiento de revegetación con matorral y arbolado autóctonos en laderas y enclaves no útiles, restringiéndose los nuevos desmontes o taludes distintos a los ya generados con carácter precedente.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

j) Los muros de contención que en su caso debieran ejecutarse serán revestidos en piedra natural y con altura máxima de 3 m., debiendo aterrazarse en supuestos de mayor altura y ajardinarse las bermas resultantes.

2. Se podrán edificar marquesinas de protección al peatón en paradas de guaguas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Podrán autorizarse en todo tramo colindante a carreteras con tráfico asociado al transporte público, a excepción de las zonas afectadas por planeamiento territorial de espacios protegidos y en aquel otro ordenamiento jurídico de orden supramunicipal en el que no resulte compatible.

   b) Su implantación no requerirá la generación de taludes o desmontes.

   c) Deberán estar construidas con materiales ligeros.

   d) La altura máxima será de 3,5 m.

   e) La dimensión frontal máxima será de 4,5 m.

3. Asociadas a los usos permitidos o permisibles, pueden autorizarse áreas de aparcamiento a cielo abierto orientadas exclusivamente a satisfacer las demandas del tráfico que se vincula a dicho uso, atendiendo a la presencia máxima de la población usuaria y empleada al mismo tiempo. En todo caso, atenderán a las siguientes condiciones:

   a) Si se ejecutan al aire libre, serán arbolados con la presencia de un árbol por cada 2 plazas, plantados con cierto porte (3 metros) y de la vegetación que corresponde al piso bioclimático de la zona.

   b) Se podrá asfaltar sólo en la superficie destinada al tráfico rodado.

   c) A excepción de los asociados a las dotaciones e instalaciones públicas, no podrán superar una superficie de 500 m^2.

Artículo 6.6.6 **Condiciones específicas para las infraestructuras de telecomunicación**

1. Las infraestructuras de telecomunicación comunes se consideran autorizadas, mediante el título habilitante que corresponda según la legislación aplicable a estos efectos, esto es, el artículo 34.6 de la Ley 9/2014 con las excepciones establecidas en el artículo 2.2 y la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o la que las sustituya, en el marco de la regulación establecida en la legislación sectorial estatal, el planeamiento territorial insular específico y, en los casos de aplicación, en la ordenanza municipal específica.

2. No obstante y a falta de regulación expresamente remitida por parte del referido planeamiento supramunicipal específico, se podrán autorizar las infraestructuras e instalaciones de telecomunicación de manera temporal, cuando sea compatible con la zonificación terrestre del Plan Insular y de acuerdo a las siguientes determinaciones:

   a) Las condiciones específicas de implantación de infraestructuras de telecomunicación no tienen por objeto determinar cualquier obstáculo al despliegue de las redes asociadas a las mismas, la garantía al derecho de ocupación de los operadores y la igualdad de condiciones entre los mismos, la continuidad de los servicios en similares condiciones de calidad y el derecho de los ciudadanos de acceder al servicio universal, considerándose integrados a todos los efectos lo establecido en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones o las determinaciones que en su lugar se sustituya.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Sin perjuicio de lo regulado en el punto 1º de este artículo y por razones del medio ambiente y la ordenación territorial, los ámbitos definidos como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 (SRPP-1) o los enclaves recogidos en el Catálogo Municipal de Protección por sus especiales valores medioambientales, arquitectónicos, etnográficos o arqueológicos podrán quedar excluidos de la implantación, de acuerdo a la extrema fragilidad de los valores geomorfológicos, de biodiversidad, culturales o de paisaje rural y a lo establecido en el planeamiento territorial insular, siempre que queden objetivamente justificadas tales circunstancias o afecte a la seguridad pública.

Cuando en cumplimiento del apartado anterior fuera imposible la ocupación del dominio público o propiedad privada, se considerarán alternativas de preferente selección para la implantación de estas infraestructuras las parcelas colindantes al ámbito protegido.

En tanto no se definan situaciones de incompatibilidad con la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones o instrumento legal que la sustituya, así como con la restante normativa vinculante de alcance supramunicipal, la implantación de estas infraestructuras será compatible con las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

b) Sin perjuicio del procedimiento administrativo o título habilitante que les sea de aplicación, los documentos que prevean la implantación de instalaciones deberán justificar la necesidad de dicha instalación en base a la imposibilidad de lograr la cobertura y calidad de servicio necesaria desde los emplazamientos en Suelo Urbano o Urbanizable y se justificará e identificará el ámbito territorial en que se producen las deficiencias o desequilibrios en relación a los servicios tecnológicos a implantar. La anterior previsión se entiende en todo caso en coherencia con el marco legal sectorial.

   En cualquier caso, los proyectos o actuaciones de implantación de las instalaciones asociadas a las redes de telecomunicaciones procurarán su ubicación donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor. A estos efectos, se tendrán en consideración tanto las instalaciones propuestas como el resto de obras y actuaciones que conlleve su implantación, incluyendo los accesos.

c) En caso de existencia de otras instalaciones preexistentes implantadas que pudieran ser válidas para los objetivos de cobertura buscados, se procurará aprovechar la misma ubicación con objeto de minimizar la dispersión territorial de estas infraestructuras en el territorio.

d) Se seleccionarán localizaciones que no generen impactos ambientales relevantes, buscando cuando sea técnicamente posible localizaciones en laderas de valles y barrancos y procurando con ello evitar las atalayas, divisorias de vertientes u otros elementos culminantes del relieve.

e) Se dará preferencia a ubicaciones fácilmente accesibles y cercanas a las vías principales de las redes regional, insular y municipal, evitando accesos largos desde las vías principales.

f) La estructura de soporte presentará una altura máxima de 15 m., siempre que sea técnica y económicamente viable, de forma que se consiga la integración más adecuada con el entorno.

g) Los equipos se localizarán en armarios o estructuras de intemperie. En caso de considerarse estrictamente necesarias y justificarse la inviabilidad técnica de la situación de intemperie, se podrán implantar casetas de servicio u otra obra civil asociadas a la infraestructura que tendrán las dimensiones mínimas técnicamente necesarias – tanto en superficie como en altura - en función de la envergadura de la instalación, sin que en ningún caso superen los 2,5 m. de altura y los 5 m^2 de superficie, siempre que sea técnica y económicamente viable. En su caso, las casetas serán de obra y con una tipología

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

arquitectónica propia del medio rural tradicional, procurando siempre su máximo mimetismo.

h) En el abastecimiento de energía eléctrica se evitará el uso de tendido aéreo asociado, que se permitirá sólo ante criterios de viabilidad técnica y económica, debiéndose justificar la no implantación de paneles solares u otros sistemas de energías alternativas en sustitución de la realización de obras en el terreno para la implantación del tendido subterráneo.

i) En todos los casos, deberá atenderse a los mecanismos de regulación de máxima integración ambiental técnicamente posibles.

Artículo 6.6.7 Condiciones específicas para las infraestructuras asociadas a energías renovables

1. Las infraestructuras energéticas asociadas a la energía eólica, solar u otras fuentes de energía renovable podrán autorizarse genéricamente en:

   a) En Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 1 y 3 (SRPI-1 y SRPI-3).

   b) En los ámbitos asociados a usos agrarios y exclusivamente vinculados a la funcionalidad de las mismas en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 y 2 (SRPA-1 y SRPA-2).

   c) En las cubiertas planas de los edificios permitidos o permisibles en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2 (SRPI-2) y exclusivamente destinadas al abastecimiento energético del edificio permitido o permisible en las restantes categorías.

2. Las instalaciones sobre cubiertas planas de edificios serán autorizables cuando se ajusten a las siguientes determinaciones específicas:

   a) La ocupación de las instalaciones sobre la superficie total de las cubiertas planas de los edificios existentes o proyectados en la parcela no podrá superar el 75% en caso de inmuebles en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 1, 2 y 3 (SRPI-1, SRPI-2 y SRPI-3) y el 40% en los restantes supuestos.

   b) La altura de las estructuras de soporte y de los paneles solares no podrá superar la altura de coronación máxima de los edificios, no pudiendo contabilizarse en ésta las estructuras complementarias de cuarto o elementos menores sobre la cubierta.

   c) Se exceptuará de lo anterior los elementos verticales asociados al soporte de elementos de energía minieólica, cuya altura no podrá superar los 2 m. sobre la coronación máxima en inmuebles de hasta dos plantas y los 4 m. en inmuebles de mayor número de plantas.

   d) Vendrán acompañadas de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones, no siendo autorizable en caso de incidencia negativa del reflejo de los paneles solares o el funcionamiento del molino minieólico sobre el tránsito de población y tráfico rodado, de la biodiversidad y del paisaje emplazado a igual o superior cota que la instalación.

3. Las instalaciones sobre el terreno serán autorizables cuando se ajusten a las siguientes determinaciones específicas:

   a) La superficie mínima de la parcela será de 5.000 m^2.

   b) La ocupación máxima de la superficie útil por las instalaciones asociadas y accesos interiores será de hasta un 50%, excepto en las que se implantan como complemento a los usos agrarios, que podrán alcanzar hasta un 10% de la superficie útil agraria. Se

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

limitará en caso de la energía eólica a 2 molinos en parcelas o unidades apta inferiores a 10.000 m^2 y hasta 4 molinos en las de superior superficie.

c) Vendrán acompañada de las medidas de integración ambiental y mimetización máximas permisibles por la viabilidad funcional de las instalaciones.

d) La edificación asociada no podrá superar en ningún caso la superficie ocupada de 100 m2 ni una altura de 4,5 m., debiendo aprovecharse, en su caso, las preexistentes en la parcela con su correspondiente rehabilitación y ampliación.

e) La tipología arquitectónica será la propia del medio rural, incluyéndose el uso de piedra natural y madera en al menos un 50% de sus paredes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.7 NORMAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL INDUSTRIAL Y TERCIARIO EN SUELO RÚSTICO

Artículo 6.7.1 Condiciones para el uso industrial y terciario

1. En Suelo Rústico y con independencia del procedimiento de autorización que le sea aplicable es admisible el uso industrial y terciario en las categorías definidas cuando se conciban como actividades, con sus respectivas edificaciones, que por su naturaleza coincidan en alguno de los supuestos siguientes:

   a) Deban situarse o sea característica su localización en esta clase de suelo, por su asociación a los usos agrarios, al uso de ocio, turismo y esparcimiento, al disfrute del paisaje rústico.

   b) Deban situarse en esta clase de suelo por su peligrosidad o de carácter especial.

   c) Que ya estén emplazadas en esta clase de suelo con sus correspondientes licencias.

   d) Que por su funcionalidad sea de interés general según el marco legal vigente.

   e) Que sean de interés como complemento de otros usos característicos del suelo rústico.

   f) Que sean de interés como uso asociado al dinamismo residencial en asentamientos rurales, del turismo o del disfrute del paisaje.

2. Sin perjuicio de las condiciones específicas reguladas en cada categoría de uso industrial y terciario, estas actividades y edificaciones deben:

   a) Excepto en las excepciones de interés general previstas en el marco legal o en los casos previstos en equipamientos estructurantes de suelo rústico, tener la condición de aisladas, de modo que no exista actividad afín en las parcelas colindantes ni en su emplazamiento facilite la creación de parques empresariales, terciarios o industriales.

   b) Cumplir las condiciones vigentes por la legislación sectorial de nivel municipal o supramunicipal en materia de actividades clasificadas, de gestión de residuos sólidos y líquidos, así como de emisión de ruidos y productos gaseosos, manteniéndose en óptimas condiciones de ornato y adecuación paisajística en toda la superficie de la parcela afectada.

3. Se distinguen cuatro categorías de usos industriales que se pueden establecer en suelo rústico, sin perjuicio del procedimiento que según la legislación le resulte de aplicación y sean compatibles con el planeamiento territorial supramunicipal:

   a) Usos agroganaderos “industriales” y de agua de consumo público:

      - Incluye las instalaciones agropecuarias no recogidas en las determinaciones específicas que sobre los usos agrícolas y ganaderos o sobre los usos de industria y comercio en suelo rústico se regulan en la presente Norma, así como queserías, manufacturación de productos agropecuarios vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas anexas, almacenes de productos agropecuarios e instalaciones de tratamiento de agua para el consumo público.

      - A excepción de las ya regularizadas, sólo podrán ubicarse en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), en Suelo Rústico de Protección Agraria 1 (SRPA-1) y 2 (SRPA-2) y, cuando resulten preexistentes, en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2), estando a expensas de la correspondiente Norma que le sea de aplicación.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- La superficie edificable será del 25% de la parcela, entendiendo ésta por aquella parte del terreno que reúna las condiciones topográficas necesarias para instalar la actividad y la ocupada por los accesos.

- Salvo indicación contraria en la categoría que la permita, la parcela mínima o unidad apta para la edificación será de 5.000 m^2.

- A excepción de las ya regularizadas, la superficie ocupada de edificación no superará los 1.000 m^2.

- La altura máxima será de una planta y 5 m.

- La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en linderos laterales y frontal.

b) Uso de pequeña industria:

- Se define como uso de pequeña industria en suelo rústico aquella que comprende actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, tratamiento, guarda o depósito de medios de producción y materias primas y almacenaje de los productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

- La actividad se encuadrará dentro de la industria manufacturera en el ramo de "alimentación, bebidas y tabaco", de "industria textil y de la confección", de "industria del cuero y del calzado".

- Se incluyen igualmente las instalaciones existentes que albergan actividades artesanales inscritas y autorizadas en el registro insular correspondiente, así como de reparación de vehículos y carpintería.

- No podrá calificarse como "insalubre", "nociva" o "peligrosa".

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) o en Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3), a excepción de los talleres de artesanía ya existentes y autorizados en Suelo Rústico de Protección Paisajística 2 (SRPP-2) o de Protección Agraria (SRPA-1) y por su vinculación a los procesos productivos del poblamiento histórico en el suelo rústico municipal.

- La superficie mínima de parcela será la aplicable según zona en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o de 5.000 m^2 fuera de dicha categoría.

- La edificación asociada tendrá una superficie ocupada menor o igual 250 m^2, con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz.

- La altura máxima será de una planta y 4 m.

- Aquellas que por su actividad alimentaria, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

- Aquellos talleres artesanos existentes que por su actividad requieran del uso de hornos (alfarería, cerámica, etc.), éstos no tendrán una potencia superior de 20 Kw, en cuyo caso contrario sólo podrán instalarse en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3).

c) Usos de pequeño comercio:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Se define como uso de pequeño comercio en suelo rústico aquel que comprende actividades relacionadas con el suministro de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y asociados a la función complementaria en Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y Equipamientos 1, 2 y 3 (SRPI-1, 2 y 3) o en los usos agrícolas, ganaderos o de ocio y esparcimiento autorizados.

- Salvo determinación distinta en la restante normativa, la superficie de parcela mínima será la aplicable según zona en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o de 5.000 m^2 fuera de dicha categoría.

- Salvo determinación distinta en la restante normativa, la edificación asociada tendrá una superficie ocupada menor o igual a 250 m^2, e inferior al 10% del uso principal, excepto en Suelo Rústico de Asentamiento Rural donde la superficie ocupada será la regulada en la norma zonal.

- Salvo determinación distinta en la restante normativa, en Suelo Rústico de Asentamiento Rural la superficie ocupada de parcela será la regulada en la zona correspondiente y en el resto de categorías admisibles será de hasta un 10% del uso principal.

- La altura máxima será de una planta y 4 m.

- Aquellas que por su actividad alimentaria, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

d) Usos de establecimientos para consumo de bebidas y comidas:

- Se define como uso de establecimiento para el consumo de alimentos y bebidas aquellos locales destinados al consumo en su interior, tales como bares, cafeterías, restaurantes y similar.

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) y asociados a la función complementaria en Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y Equipamientos 1, 2 y 3 (SRPI-1, 2 y 3) o en los usos agrícolas, ganaderos o de ocio y esparcimiento.

- Salvo determinación distinta en la restante normativa, la superficie mínima de parcela será la aplicable según zona en Suelo Rústico de Asentamiento Rural o de 5.000 m^2 fuera de dicha categoría.

- Salvo determinación distinta en la restante normativa, la edificación asociada tendrá una superficie ocupada menor o igual a 250 m^2, e inferior al 10% del uso principal, excepto en Suelo Rústico de Asentamiento Rural donde la superficie ocupada será la regulada en la norma zonal.

- Su capacidad no podrá superar la acogida de más de 300 personas al mismo tiempo.

- La altura máxima será de una planta y 4 m., pudiendo ser complementario con otros usos autorizables en edificios de mayor altura siempre que el uso regulado en este artículo ocupe la planta baja.

- Aquellas que por su actividad alimentaria, requiera el manejo de productos perecederos deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Siempre que las condiciones de la parcela y de relación con otros usos lo hiciera posible, podrá acompañarse de terrazas anexas al aire libre con estructura de sombra que delimiten una superficie no superior a los 100 m^2.

e) Usos de "industria en general":

- Se define la "industria en general", aquella que contenga actividades de manufacturación, elaboración, envasado o almacenamiento de productos que justificadamente deben radicarse en Suelo Rústico.

- Se incluyen dentro de este apartado, los depósitos al aire libre de materiales, maquinarias y vehículos y las instalaciones de reciclaje de estos materiales que, en función de la legislación sectorial vigente sean susceptibles de declararse de Interés General por la administración competente.

- Se podrán ubicar en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3).

- También se consideran admitidas las preexistentes y regularizadas en ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2 (SRPI-2). Éstas últimas, se adaptarán a las condiciones específicas para este tipo de construcciones en suelo rústico, no resultando de aplicación, a este supuesto, el requisito de la superficie máxima construida y el de superficie mínima de una parcela en las que sólo se permitirá la rehabilitación arquitectónica y, en su caso, y cuando así se acredite, la ampliación de la edificación a fin de atender a sus necesidades, en un máximo de 25% de su superficie edificada actual.

- La unidad apta para la edificación será de 10.000 m^2. Las parcelas registradas antes de la aprobación del PGO (octubre de 2012) cuyas superficies sean inferiores a la superficie mínima anterior podrán incluir una edificación para el uso de industria en general regulado en el presente apartado, respetándose el resto de las condiciones específicas del mismo y restantes que le sean de aplicación en su condición de Suelo Rústico.

- El coeficiente de ocupación por la edificación será de un 25%, computando a efectos de superficie de parcela el terreno que reúna las condiciones topográficas necesarias para instalar la actividad y la ocupada por los accesos. En todo caso, la superficie ocupada máxima no podrá superar los 2.500 m^2, distribuible en una o varias estructuras construidas.

- La altura máxima será de dos plantas y 8 m. en su totalidad, a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11 m, medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.

- La separación a linderos será igual o superior a los 10 m. en todos los casos.

- Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose el arbolado autóctono denso en al menos un 30% de la superficie de parcela.

- No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

f) Usos de "industria especial".

- Se define la "industria especial", aquella que contenga actividades de manufacturación, elaboración, envasado o almacenamiento de productos que justificadamente deben radicarse en Suelo Rústico y resulten calificadas como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" o afines en la normativa sectorial relacionada con las actividades clasificadas.

- Sólo se permitirán en el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 3 (SRPI-3).

- La superficie mínima de parcela será de 40.000 m^2.

- La superficie ocupada máxima será de 2.500 m^2, distribuible en una o varias estructuras construidas.

- La altura máxima será de dos plantas y 8 m., a excepción de la altura de cumbrera que será de un máximo de 11m., medida sobre el nivel de base o plataforma de soporte, pudiendo ser superada por los elementos tecnológicos o estructuras que fueran imprescindibles para su funcionamiento.

- La separación a linderos será igual o superior a los 25 m. en todos los casos.

- Deberán someterse a un proceso de integración paisajística, que minimice su impacto ambiental, utilizándose el arbolado autóctono denso en al menos un 30% de la superficie de parcela.

- No se construirán con elementos reflectantes ni tratamientos de paredes con tonos llamativos ni colores primarios, así como no podrán instalarse instalaciones o estructuras de publicidad que causen impacto visual, tales como los grandes carteles, luminosos y otros elementos complementarios a la actividad.

Artículo 6.7.2 **Condiciones específicas para la extracción de material geológico y su explotación minera**

1. Sólo se permiten en las zonas previstas por el planeamiento territorial insular vigente.

2. Se incluyen en este apartado aquellos usos extractivos derivados de la explotación minera autorizada por el planeamiento territorial supramunicipal competente, la extracción de tierras o áridos y la prospección de aguas.

3. Para estas explotaciones, salvo determinación contraria y vinculante en la legislación y el planeamiento supramunicipal en esta materia, será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería competente del Gobierno Autónomo de Canarias y del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, y el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el planeamiento territorial supramunicipal vigente. En cualquier caso, la extracción de material geológico, a excepción de la prospección no industrial de aguas, el proyecto para su nueva autorización recogerá, sin perjuicio de los contenidos mínimos exigidos en la legislación sectorial afectada, los siguientes capítulos:

   a) Definición de los límites de la actividad, como mínimo a escala 1:1.000.

   b) Definición de los plazos concretos e improrrogables de la actividad.

   c) Definición de los materiales a extraer y los volúmenes máximos de extracción.

   d) Definición de los métodos de explotación, así como de las infraestructuras, instalaciones, accesos, servicios, cartografiándose como mínimo a escala 1:1.000.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

e) Documentación justificativa de su aprobación o evaluación favorable en el procedimiento de evaluación ambiental o de autorización por las administraciones con competencias implicadas.

f) Plan de etapas incluyendo información planimétrica o de fotomontajes del estado previo y final del área, así como aquellas fases intermedias que se juzgasen oportunas.

4. Se exigirá el compromiso, garantizado mediante avales o fianza de restitución de la superficie afectada a un estado lo más parecido posible a sus características originales una vez concluidos los trabajos, pudiendo estos trabajos llevar a cabo la habilitación de miradores o áreas de esparcimiento y observación de la naturaleza de superficie limitada, así como la regeneración y/o repoblación vegetal según las condiciones referidas en el apartado correspondiente. Los gastos ocasionados por dichos trabajos correrán a cargo del concesionario.

5. Todos aquellos residuos o vertidos mineros autorizados, se localizarán de modo que no se afecte negativamente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

6. En el caso de las edificaciones vinculadas a la actividad minera les serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado correspondiente a las condiciones para las edificaciones vinculadas al uso de “industria en general”.

7. Sin perjuicio de las condiciones generales para las edificaciones en suelo rústico, no podrán construirse sin la autorización del preceptivo proyecto de explotación, en el que deberán estar recogidas.

8. Siendo obligatorio el revestimiento total de la edificación, no se permitirá el uso de colores y decoraciones que causen un impacto paisajístico y ecológico innecesario.

Artículo 6.7.3 **Condiciones específicas para los vertidos de residuos sólidos**

1. A los efectos de su regulación, los vertidos de residuos sólidos se dividen en:

   a) Vertidos de tierras y escombros. Los vertidos de tierra y escombros comprenden aquellos materiales procedentes de desmontes, vaciados, extracción de áridos y todos aquellos residuos de la construcción y edificación

   b) Vertidos de chatarras, cementerios de coches y materiales de similar naturaleza.

   c) Vertidos orgánicos o en vertidos industriales, hospitalarios y de cadáveres de animales.

2. Su ubicación en suelo rústico será excepcional, atendiendo a la justificada inexistencia de áreas aptas con suficiente oferta en ámbito de suelo urbano y a los ámbitos y/o categorías indicadas expresamente en las Normas de Ordenación Estructural y fuera de superficies integradas en el Catálogo Municipal de Protección, o de modo vinculante en el planeamiento territorial supramunicipal.

3. Para su autorización y de modo complementario a las determinaciones de emplazamiento e implantación que resulten de aplicación, deberá recogerse las siguientes condiciones:

   a) Corresponderán al Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria determinar las áreas alternativas al actual Complejo Medioambiental, u otros ámbitos en que esta clase de residuos puedan verterse, atendiendo al Plan Territorial Especial de Residuos de Gran Canaria, dentro de los cuales se seleccionarán aquellos suelos ya

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

deteriorados por antiguas canteras, graveras o similares, o bien por taludes preexistentes y regularizados que faciliten su adecuación paisajística.

b) Será preceptiva la presentación de los siguientes documentos y contenidos:

- Diseño de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas y otros modos de representación al uso.
- Un estudio de cuencas visuales que justifique la ubicación del vertido allí donde la incidencia sobre el paisaje sea la menor posible
- Un estudio de escorrentías y vaguadas.
- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento del arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

c) El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir fianzas o cualquier tipo de garantías para asegurar la restitución del área, una vez abandonado o completado el vertido, en todo caso en respeto de la legislación sectorial vigente.

4. Independientemente de lo dispuesto por la normativa vigente, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los vertidos deberán venir acompañado de un programa de procesado y reciclaje continuado.

b) Se procederá a realizar un recintado vegetal del área para ocultación de vistas, mediante un seto perimetral con especies arbóreas o arbustivas autóctonas, que por su altura y grado de cubierta cumplan con el objetivo propuesto.

c) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no tendrán en ningún caso una pendiente superior a la relación de tres a dos, con una calle mínima de 3 metros entre cada dos taludes, los cuales tendrán una altura máxima de 2 metros.

d) No se autorizarán vertidos en laderas y fondos de barrancos, que por su naturaleza puedan causar desvíos o taponamientos de los cauces, o bien afectar a las escorrentías naturales. Tampoco se autorizarán en embalses ni otras infraestructuras hidráulicas, así como en aquellas zonas de interés agrícola, ganadero o para actividades de ocio y esparcimiento, incluida toda la franja costera.

5. Se prohíbe expresamente cualquier vertido de residuos sólidos en zonas del suelo rústico no autorizadas para tal fin o incompatible con las condiciones anteriores.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 6.8.1 Condiciones específicas para el uso y la edificación residencial

1. Sólo se permitirá una vivienda por parcela, permitiéndose la coexistencia con edificaciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, sin rango de industrial, en estricto cumplimiento de las condiciones específicas.

2. Sólo se permitirán nuevas edificaciones residenciales en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), atendiendo a las Normas específicas.

3. Les serán de aplicación todas aquellas condiciones mínimas de habitabilidad que les sean de aplicación por la legislación sectorial afín.

4. La construcción de estructuras asociadas al uso principal, en especial los garajes, se adaptarán al ritmo compositivo de ésta, sobre todo en fachadas, cubiertas, y paredes laterales y traseras, incluyéndose en el mismo cuerpo edificado y limitándose el cerramiento de puertas y ventanas al uso de madera noble y tonos similares a los del resto de los cierres del conjunto.

5. La superficie ocupada por la edificación será de 150 m^2 en cada planta y la altura máxima permitida será de dos plantas y de 7 m. en cubierta plana y 9 m. en cubierta inclinada, a excepción de determinaciones distintas reguladas en el Catálogo de Edificaciones no Amparadas por Licencia.

6. El uso residencial autorizado con arreglo a las presentes Normas podrá incluir elementos estructurales de ajardinamiento y estructuras sencillas de porches, que no conlleven su consideración de edificación, que propicien la cualificación ambiental y paisajística de la parcela.

7. Podrán autorizarse instalaciones complementarias al uso residencial, tales como por porches, jardines, piscinas o estructuras afines, en la misma parcela en que se radica la vivienda.

Artículo 6.8.2 Condiciones específicas para el uso residencial preexistente fuera de Suelo Rústico de Asentamiento Rural

1. Fuera de todo ámbito de Suelo Rústico de Asentamiento Rural y para los casos que resulten compatibles con la normativa o planeamiento territorial supramunicipal, se podrá autorizar la rehabilitación del uso residencial sobre edificaciones preexistentes condicionado a su carácter de uso complementario y vinculado a la explotación agrícola o ganadera preexistente a la entrada en vigor del Plan, de acuerdo a las siguientes condiciones específicas:

   a) La tipología constructiva se asemejará en el conjunto edificado a alguno de los modelos de arquitectura tradicional del medio rural regulados en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

   b) Las viviendas serán unifamiliares y aisladas y con sólo una vivienda por cada unidad apta para la edificación.

   c) Excepcionalmente, se podrá sustituir el emplazamiento de la vivienda que sirve de base a la explotación agrícola por razones de seguridad y estabilidad de la edificación o de mayor eficacia ambiental y productiva de la finca, manteniéndose en todo caso la misma volumetría y edificabilidad y la tipología constructiva tradicional lo más semejante posible a la preexistente; y siempre que el nuevo emplazamiento coincide con una edificación preexistente en la misma parcela y objeto de rehabilitación para su nuevo uso residencial.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

En todos los casos, este supuesto excepcional vendrá acompañado del derribo de la vivienda sita en la localización original.

d) Su reconocimiento a efectos de autorización no vendrá acompañado de la reutilización para uso residencial de otras edificaciones asociadas a otros usos preexistentes, salvo en los supuestos de cambio de emplazamiento de la vivienda regulada en el apartado anterior.

e) No vendrá acompañado de la apertura de nuevos accesos, pudiendo rehabilitarse los preexistentes a efectos de tránsito de vehículos, siempre que dicho acceso preexistente presente una anchura mínima de 1,5 m., y en todo caso cubierto con tierra o empedrado natural u otros revestimientos con estricta tonalidad afín a la del terreno anexo.

f) En ningún caso, se permitirá el uso residencial colectivo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 6.9 RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA LOS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Artículo 6.9.1 Usos, actividades y construcciones de interés público o social en suelo rústico

1. En el suelo rústico podrán autorizarse usos, actividades y construcciones de interés público o social para usos industriales singulares, energéticos, dotacionales y de equipamiento y servicios, ya sea por preexistencia o por habilitación expresa de este Plan General de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en estas normas, en el planeamiento insular y territorial o en la legislación aplicable.

2. Los usos, actividades y construcciones de interés público o social de tipo dotacional, equipamiento o de servicio, aquellas vinculadas a las actividades y prestaciones a los ciudadanos que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionándoles los servicios públicos propios de la vida en el suelo rústico municipal, y pudiendo estar destinada a fines de seguridad y defensa, educativos, sanitarios, de servicios sociales, deportivos, culturales, religiosos, funerarios, de espacio libre y recreativos, de administración pública, servicio público, área de servicio de carreteras y aparcamiento.

3. Son usos, actividades y construcciones de interés público o social expresamente previstas en el suelo rústico o con cobertura en este Plan las siguientes:

   a) Los usos y actuaciones integradas dentro de Sistemas Generales en suelo rústico.

   b) Los usos y actuaciones integradas en ámbitos delimitados como Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.

   c) Las dotaciones o equipamientos que se emplacen en Suelo Rústico de Asentamiento Rural bien sea en parcelas calificadas como DT o en cualquier otra cuya norma zonal lo permita. A estos usos se les asigna genéricamente la condición de Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico.

   d) Los alojamientos de turismo rural en edificaciones tradicionales de acuerdo a las condiciones específicas reguladas para dicho uso en este Título.

   e) Las estaciones de servicio y las infraestructuras de energías renovables de acuerdo a las condiciones específicas reguladas en este Título.

4. Las usos, actividades y construcciones de interés público o social no previstos o sin cobertura en este Plan requerirán la previa declaración de interés público o social y de su compatibilidad con el planeamiento insular.

5. Todo uso o actuación recogido en este artículo vendrá asociado a alguno de los títulos habilitantes que a tal efecto se regula en el marco normativo de aplicación y a una valoración favorable del servicio municipal competente en cuanto a la coherencia con los valores recogidos en el Catálogo Municipal de Protección y con los criterios de ordenación paisajística establecidos en este Plan.

Artículo 6.9.2 Condiciones para las dotaciones y equipamientos en Suelo Rústico de Asentamiento Rural

1. En los ámbitos de Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR) serán admisibles las dotaciones o equipamientos destinados a la función educativa, sanitaria, sociosanitaria, de servicios sociales, culturales, religiosos, ocio y esparcimiento, de parque o plaza, de participación y reunión social, adquiriendo a tal efecto la condición de Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. A tal efecto, deberán ajustarse a las siguientes condiciones específicas:

   a) Podrán localizarse en las parcelas calificadas como dotación "DT" o en las restantes superficies de Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

   b) Los parámetros de ordenación pormenorizada serán los aplicables a la norma zonal de cada ámbito del asentamiento rural, con las excepciones y especificidades establecidas en los puntos siguientes.

   c) De modo específico para las dotaciones o equipamientos de uso educativo, sanitario o sociosanitario, se sustituye la regulación de los parámetros aplicables en la norma zonal del ámbito afectado por el de un coeficiente de ocupación no superior al 30% de la parcela y una superficie ocupada de hasta 4.000 m^2.

   d) De modo específico para las dotaciones o equipamientos de uso deportivo, se sustituye la regulación de los parámetros aplicables en la norma zonal del ámbito afectado por el de un coeficiente de ocupación no superior al 15% de la parcela y una superficie ocupada de hasta 1.500 m^2.

   e) En los restantes usos de dotación y equipamiento, la superficie ocupada no podrá superar los 500 m^2. En los ámbitos delimitados como "DT", la superficie mínima de parcela será de 500 m^2 cuando la estructura parcelaria fuese igual a la existente en el momento de entrada en vigor de estas normas o de 2.500 m^2 cuando se redistribuyese la misma.

   f) En ningún caso y a efectos de garantizar la prevalencia del uso residencial cualificado, la suma de superficie útil o edificada de dotaciones o equipamientos podrá superar un 40% de la superficie edificable para uso residencial en el ámbito delimitado para dicha categoría.

   g) La altura máxima será de dos plantas (8 m. en cubierta plana y 10 m. en cubierta inclinada), en las superficies edificadas de nueva planta o en las resultantes de su ampliación.

   h) Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.

   i) Los usos de dotaciones y equipamientos, a excepción de los equipamientos de tipo cultural-social, servicios sociales y religioso, deberán venir acompañados de un análisis y tratamiento de integración ambiental de la parcela mediante actuaciones de regeneración de valores naturales, rehabilitación de estructuras y construcciones de interés arquitectónico y etnográfico, zonas verdes arboladas con especies autóctonas, huertos ajardinados y afines; destinando a este fin los tramos de borde de contacto con otras categorías de suelo rústico y hacia vías de interés paisajístico.

Artículo 6.9.3 **Condiciones para los Equipamientos Estructurantes externos a Suelo Rústico de Asentamiento Rural**

1. Son Equipamientos Estructurantes en suelo rústico aquellos ámbitos que se ordenan urbanísticamente a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

2. Se delimitarán específicamente los ámbitos definidos como tales (ESR) y su ordenación pormenorizada se remite a las correspondientes Fichas de Ordenación Diferenciadas integradas en el Anexo de las Normas Urbanísticas del PGO y, a falta de determinaciones de parámetros específicos, las reguladas para el uso afectado en la presente normativa.

3. Su vocación funcional tendrá un carácter estructurante en la definición del modelo de ordenación del municipio o de la zona, en orden a la dinámica social, cultural, de atención sanitaria, educativa, deportiva, etc. En los mismos se atenderán las potenciales necesidades de crecimiento y los aspectos derivados de demandas a corto plazo, reestructuración edificatoria o requerimientos normativos sectoriales.

4. Se concebirán con carácter de recomendación la referencia a instrumento de ordenación y a instrumento de ejecución en las respectivas fichas, siendo aplicable con carácter vinculante al menos la ordenación directa por este Plan y su desarrollo y/o procedimiento de autorización mediante el correspondiente proyecto de ejecución.

5. Pueden ser de iniciativa y titularidad pública o privada.

6. Deben coincidir con entornos territoriales que, o bien carecen directamente de valores medioambientales, o las propiedades delimitadas incorporan parcialmente enclaves de interés relacionados con la biodiversidad o el relieve; en cuyo caso, la ordenación pormenorizada remitirá a su estricta conservación.

7. En aquellos casos justificados, se delimitarán ámbitos que emplazados en entornos de interés paisajístico reúnen las condiciones para albergar equipamientos orientados hacia la gestión y aprovechamiento de los valores medioambientales mediante usos o actividades recreativas al aire libre, educativo-ambientales y afines.

8. Las ampliaciones de instalaciones preexistentes y la edificación de nueva planta se realizarán con una tipología estrictamente adaptada al entorno rural del municipio de acuerdo a lo regulado en estas Normas.

9. Si excepcionalmente coincidiera dentro del ámbito delimitado una construcción recogida en el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia, se entenderá aplicable las determinaciones de la ficha correspondiente a éste último instrumento hasta tanto no se diseñe y tramite el proyecto conjunto del ámbito definido como Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico.

Artículo 6.9.4 Condiciones para los usos, actividades y construcciones de interés público o social sin cobertura en el planeamiento

1. Podrá autorizarse excepcionalmente los restantes usos, actividades y construcciones de interés público o social no integrados en los artículos anteriores, para lo cual se requerirá la declaración de interés público o social y la valoración favorable de coherencia con la ordenación del Suelo Rústico por el servicio municipal competente.

2. Los proyectos para la autorización de los usos previstos en el punto anterior deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general:

   a) Ajustarse a las determinaciones de directa aplicación establecidas por la legislación urbanística.

   b) Cumplir las determinaciones de las Directrices Generales de Ordenación (como instrumento de ordenación general de los recursos naturales y del territorio de Canarias, según la Ley 4/2017), del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del resto de instrumentos de ordenación de rango superior en lo que respecta a la admisibilidad de proyectos en suelo rústico.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) No podrán afectar a ámbitos integrados en categorías de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), de Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP), Cultural (SRPC) y Litoral (SRPL).

d) En la redacción y ordenación del ámbito se tenderá a buscar el exquisito equilibrio entre las cuestiones funcionales y las condiciones ambientales, preferentemente cuando éstas recogiesen entornos, elementos o estructuras de interés geomorfológico, ecológico o patrimonial-cultural. En el caso de conflicto entre ambos aspectos, prevalecerá el respeto a la integridad de dichos valores ambientales y sus entornos próximos.

3. En función del uso y características de la actuación a implantar y sin perjuicio de las restantes determinaciones en estas Normas, se consideran compatibles los siguientes supuestos:

a) Los inmuebles que se adscriban a la categoría de equipamientos o dotaciones y que deban localizarse necesariamente en el exterior de áreas urbanas.

b) En las categorías de Suelo Rústico de Protección Agraria, los usos e instalaciones ordenados deberán presentar relación directa con los usos agrícolas o ganaderos, debiendo seleccionarse en caso de que fuese compatible con las condiciones de la parcela en los suelos de menor productividad agrológica.

c) Las instalaciones adscritas a los usos recreativos o educativos, que cumplan servicios dotacionales o de equipamiento, cuya superficie construida accesible por el público no sea mayor de 1.000 m^2 ni tenga una capacidad superior a 500 personas, siempre que cumplan las condiciones del planeamiento insular.

d) Las instalaciones que alberguen proyectos de carácter ambiental no previstos en el Plan, tales como los usos de conservación ambiental, que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como de los procesos ecológicos y los de vigilancia ambiental, los usos científicos sobre los recursos naturales, centros de experimentación e investigación y los usos de educación ambiental, tales como aulas de la naturaleza, granjas-escuela y centros de visitantes.

e) Las instalaciones destinadas a actuaciones de interés general de carácter industrial.

4. Las actuaciones previstas en los apartados anteriores y a falta de las condiciones específicas para el uso respectivo en estas Normas deberán atender a los siguientes requisitos:

a) En todos los casos, las tipologías constructivas y la disposición de los usos atenderán a la estricta reducción de las incidencias ambientales y paisajísticas y al uso de materiales propios del entorno, sin perjuicio de la obligatoria selección de modelos propios de la arquitectura tradicional rural canaria.

b) Se acompañará de una estricta integración medioambiental, paisajística y arquitectónica con el entorno, haciéndose uso de formaciones forestales de densidad media-alta, tratamiento de paredes, tipología arquitectónica u otros mecanismos que faciliten dicho proceso.

c) La superficie mínima de parcela será de 5.000 m^2.

d) La altura máxima será de dos plantas (8 m. en cubierta plana y 10 m en cubierta inclinada).

e) Las construcciones presentarán retranqueos mínimos de 10 m. respecto a los linderos de la parcela, excepto el colindante a vías de gestión insular y regional, respecto a las que deberán separarse al menos 15 m.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

f) La ocupación será del 30% de la parcela, debiendo presentar al menos un 25% de la misma un tratamiento de zona verde arbolada con especies autóctonas y de regeneración natural.

g) La superficie ocupada no debe superar en ningún caso los 3.000 m^2.

h) El tratamiento de fachada y paredes, así como carteles de identificación, en ningún caso, se verán acompañado del uso de materiales o colores estridentes, siendo preferente el revestimiento con piedra natural o el uso de colores ocres, así como el uso de la madera en las puertas y ventanas.

i) El proyecto deberá resolver el tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos, tendidos subterráneos, plazas de aparcamiento y acceso, pudiendo ser objeto de denegación de licencia si algunos de estos aspectos afectan de modo destacado a las condiciones medioambientales y culturales, bien locales o de las áreas de recorrido e influencia.

j) Las instalaciones deben tener resueltos por parte del órgano promotor el acceso y las conexiones a las redes básicas de servicio.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Título 7 NORMAS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

1. Se regulan por este título las áreas de Norma Zonal expresamente categorizadas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación como Suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

2. Constituyen el Suelo Rústico de Asentamiento Rural aquellas áreas donde se localizan conjuntos edificatorios más o menos dispersos y de tamaño diverso, cuyo origen puede ser reciente y desvinculado de los usos del suelo de su entorno o estar vinculado históricamente a actividades agroganaderas y al paisaje rural tradicional, pero que han derivado tipológica y funcionalmente hacia núcleos de exclusivo carácter residencial y cuya capacidad de carga no justifica su clasificación como suelo urbano.

3. Se establecen las siguientes Normas en Suelo Rústico de Asentamiento Rural:

- Norma Ra
- Norma Rb
- Norma DT
- Norma ZL

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 7.1 NORMA Ra

Corresponde a núcleos consolidados de carácter residencial en Suelo Rústico, con edificaciones de vivienda unifamiliar aislada o adosada, en unidades de pequeña dimensión.

Artículo 7.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con las letras Ra en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 7.1.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en estas áreas.

Artículo 7.1.3 Condiciones para la edificación

1. La superficie mínima de la unidad apta para la edificación será:

   a) En zonas Ra1 y Ra2: 200 m^2.

   b) En zonas Ra3: 300 m^2.

   Por debajo de la dimensión mínima, según la zona correspondiente, se podrá edificar solo en aquellas fincas registrales con licencia de segregación anterior a la aprobación del PGO (octubre de 2012), siempre y cuando su superficie sea igual o mayor al 50% de la exigida como unidad apta para la edificación en cada zona. En todo caso, deberán cumplir con el resto de condiciones establecidas en esta Norma.

2. Número máximo de viviendas: 1.

3. Posición de la edificación en la parcela:

   a) Separación a lindero frontal:

      - En zonas Ra1 y Ra2: En la alineación oficial.

      - En zonas Ra3: Podrá retranquearse hasta un máximo de 15 metros desde la alineación oficial.

   b) Separación a linderos laterales: 3 metros mínimo, con las siguientes excepciones:

      - En las unidades aptas para la edificación donde exista medianeras vistas producidas por edificaciones colindantes, la nueva edificación deberá adosarse a dichas medianeras. En las unidades aptas para la edificación en zonas de Ra3 y con lindero frontal igual o superior a 50 metros de longitud, este adosamiento será opcional.

      - Se eximirá del retranqueo lateral a aquellas fincas registrales cuyo lindero frontal sea inferior a 12 metros de longitud, siempre y cuando hayan sido segregadas con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan General (octubre de 2012).

   c) Separación a linderos traseros o a borde de Asentamiento Rural: 3 metros mínimo en Ra1 y Ra2, y 4 metros mínimo en Ra3, con las siguientes excepciones:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Se exceptuará del retranqueo trasero o a borde de Asentamiento Rural a aquellas unidades aptas para la edificación donde la titularidad de las mismas permita edificar fachada en el límite de la unidad. La edificación sobre dicho lindero tendrá tratamiento de fachada.

4. Ocupación: la superficie ocupada por la edificación no podrá superar los 150 m^2, excepto en edificaciones asociadas al uso agrícola o ganadero cuya superficie se regulará de acuerdo a las determinaciones específicas para dicho uso establecidas en el título 6 de estas Normas (Normas Específicas de Uso y Edificación en Suelo Rústico).

5. Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las condiciones de posición, ocupación y altura de la edificación.

6. Altura máxima: 2 plantas. Esta altura será menor cuando así lo regule las condiciones específicas de cada uso.

7. Tratamiento de exteriores y garaje:

   a) El garaje se considerará uso incluido en la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio, y computándose como superficie edificable si se localiza sobre rasante.

   b) El espacio libre de edificación deberá destinarse al menos en un 60% a zona verde. El 40% restante se destinará a, acceso a la edificación, áreas de esparcimiento privadas, o/y, en caso de superficie apta, al uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño.

Artículo 7.1.4 **Condiciones de uso**

1. Usos permitidos:

   a) Vivienda unifamiliar.

   b) Usos, actividades y construcciones de interés público o social en las distintas modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.

   c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso de las estaciones de servicio, solo las existentes.

   d) Uso agrícola o ganadero y sus edificaciones vinculadas.

   e) Edificaciones vinculadas al uso de pequeña industria, comercio menor y establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

   f) Usos vinculados a la actividad ligada al ocio y esparcimiento al aire libre en las modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.

2. Usos prohibidos: los restantes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 7.2 NORMA Rb

Corresponde a núcleos consolidados de carácter residencial en Suelo Rústico, con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando conjuntos edificados de baja densidad.

Artículo 7.2.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con las letras Rb en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 7.2.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en estas áreas.

Artículo 7.2.3 Condiciones para la edificación

1. La superficie mínima de la unidad apta para la edificación será:

   a) En zonas Rb1: 500 m^2.

   b) En zonas Rb2: 750 m^2.

   c) En zonas Rb3: 1.000 m^2.

   d) En zonas Rb4: 2.000 m^2.

   e) En zonas Rb5: 4.000 m^2.

   Por debajo de la dimensión mínima, según la zona correspondiente, se podrá edificar solo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación del PGMO 2000, siempre y cuando su superficie sea igual o mayor al 50% de la exigida como unidad apta para la edificación en cada zona; y aquellas parcelas que han quedado en situación residual dentro del Asentamiento y colinden con una o varias parcelas edificadas. En todo caso, deberá cumplirse con el resto de condiciones establecidas en esta Norma.

2. Número máximo de viviendas: 1.

3. Posición de la edificación en la parcela:

   a) Separación a lindero frontal:

      - Si el lindero frontal NO limita con carretera de titularidad supramunicipal, el retranqueo de la edificación será de 3 metros mínimo y 15 metros máximo.

      - Si el lindero frontal limita con carretera de titularidad supramunicipal, el retranqueo de la edificación será de 12 mínimo y 20 metros máximo.

   b) Separación a linderos laterales y traseros:

      - En zonas Rb5: 10 metros mínimo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- En el resto de zonas Rb: 3 metros mínimo, excepto en las unidades aptas para la edificación donde exista medianeras vistas producidas por edificaciones colindantes en cuyo caso la nueva edificación deberá adosarse a dichas medianeras. Este adosamiento será opcional si la dimensión del lindero frontal de la unidad que pretende edificarse es igual o superior a 50 metros de longitud.

4. Ocupación: la superficie ocupada para uso residencial no podrá superar los 150 m^2. Además deberá cumplirse en la edificación para todo tipo de usos, las siguientes determinaciones de ocupación:

   a) En zonas Rb1: 30%.

   b) En zonas Rb2: 25%.

   c) En zonas Rb3: 20%.

   d) En zonas Rb4: 7,5%.

   e) En zonas Rb5: 3,75%.

5. Edificabilidad:

   a) En zonas Rb1: 0,6 m^2/m^2.

   b) En zonas Rb2: 0,5 m^2/m^2.

   c) En zonas Rb3: 0,4 m^2/m^2.

   d) En zonas Rb4: 0,15 m^2/m^2.

   e) En zonas Rb5: 0,075 m^2/m^2.

6. Altura máxima: 2 plantas. Esta altura será menor cuando así lo regule las condiciones específicas de cada uso.

7. Tratamiento de exteriores y garaje:

   a) El garaje se considerará uso incluido en la edificación residencial, permitiéndose sólo en la misma estructura principal del edificio, y computándose como superficie edificable si se localiza sobre rasante.

   b) El espacio libre de edificación deberá destinarse al menos en un 60% a zona verde. El 40% restante se destinará a, acceso a la edificación, áreas de esparcimiento privadas, o/y, en caso de superficie apta, al uso agrícola y ganadero de pequeño tamaño.

Artículo 7.2.4 **Condiciones de uso.**

1. Usos permitidos:

   a) Vivienda unifamiliar.

   b) Usos, actividades y construcciones de interés público o social en las distintas modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

c) Edificaciones vinculadas al tráfico rodado y, en el caso concreto de las estaciones de servicio, solo las existentes.

d) Uso agrícola o ganadero y sus edificaciones vinculadas.

e) Edificaciones vinculadas al uso de pequeña industria, comercio menor y establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

f) Usos vinculados a la actividad ligada al ocio y esparcimiento al aire libre en las modalidades reguladas en estas Normas y que resulten compatibles con el uso residencial en el asentamiento.

2. Usos prohibidos: los restantes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 7.3 NORMA DT

Corresponde a superficies destinadas a dotación o equipamiento.

Artículo 7.3.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con las letras DT en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 7.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en estas áreas.

Artículo 7.3.3 Condiciones generales

1. La calificación como DT de una superficie situada en Asentamiento Rural no supone necesariamente el desarrollo de alguno de los sistemas de ejecución previstos en la legislación sectorial vigente ni la adquisición pública de los terrenos, constituyendo un mecanismo de promoción de su desarrollo dotacional por parte de los vecinos del núcleo afectado u otros agentes interesados, previo acuerdo con la propiedad del terreno.

2. La regulación de las áreas calificadas como DT (dotación y equipamiento) atenderán a lo establecido específicamente para cada uso en el Titulo 6 de estas Normas (Normas Específicas de Uso y Edificación en Suelo Rústico).

3. En tanto no se desarrollen el uso de dotación o equipamiento, la propiedad podrá llevar a cabo las siguientes obras, usos y actividades:

   a) Usos agropecuarios y edificaciones asociadas realizadas con materiales fácilmente desmontables. El tipo de materiales y la integración ambiental de las instalaciones deberá cumplir lo establecido para ello en el Título 6 de estas Normas.

   b) Accesos no asfaltados ni cementados.

Artículo 7.3.4 Condiciones de uso

1. Usos permitidos:

   a) Educativo.

   b) Sanitario y sociosanitario.

   c) Social y/o Cultural.

   d) Religioso.

   e) Los integrados en estas normas como vinculados al ocio y esparcimiento.

   f) Plazas, parques, miradores.

2. Usos prohibidos: los restantes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 7.4 NORMA ZL

Corresponde a superficies a las que se asigna un valor paisajístico o medioambiental por razón del relieve, la cuenca visual, la biodiversidad o el patrimonio cultural, cuya capacidad de acogida no admite el uso edificado, de acuerdo al objetivo de protección del suelo rústico ordenado en la legislación vigente.

Artículo 7.4.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las áreas indicadas con las letras ZL en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

Artículo 7.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles las necesarias para la implantación o desarrollo de los usos permitidos en estas áreas.

Artículo 7.4.3 Condiciones generales

1. La calificación como ZL de una superficie situada en Asentamiento Rural no supone necesariamente el desarrollo de alguno de los sistemas de ejecución previstos en la legislación sectorial vigente ni la adquisición pública de los terrenos.

Artículo 7.4.4 Condiciones de uso

1. Usos permitidos:

   a) Parques y miradores.

   b) Usos de ocio y esparcimiento o socioculturales temporales que no impliquen edificación, ni pavimentación, ni cierre de finca.

   c) Usos agropecuarios que no impliquen edificación asociada, ni cierre de finca.

   d) Estacionamiento de vehículos en terrenos con pendiente inferior al 6% que no impliquen construcciones asociadas u obras de adecuación del suelo a efectos de su allanado.

   e) Accesos no asfaltados ni cementados.

2. Usos prohibidos: los restantes.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 8.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 Definición

1. Las Áreas Diferenciadas constituyen una división urbanística del territorio establecida por el presente Plan General en función de razones de legalidad y oportunidad, que engloba todas aquellas áreas que se encuentran en alguno/s de los siguientes supuestos:

   a) Aquellas áreas cuya ordenación pormenorizada se establece por medio de planeamiento de desarrollo.

   b) Aquellas áreas que constituyen unidades de gestión diferenciada.

   c) Aquellas áreas que forman parte de la red básica de Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico.

2. Entre las Áreas Diferenciadas se distinguen, en función de la clasificación del suelo, del destino y objetivos de la actuación, del instrumento de ordenación urbanística y de la situación actual del planeamiento de desarrollo, las siguientes:

   a) Ámbitos de Planeamiento Incorporado en suelo urbano, identificados con las siglas API.

   b) Ámbitos de Planeamiento Remitido en suelo urbano, identificados con las siglas APR.

   c) Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el PGO, identificado con las siglas UZO.

   d) Suelo Urbanizable Incorporado, identificado con las siglas UZI.

   e) Suelo Urbanizable Remitido, identificado con las siglas UZR.

   f) Suelo Urbanizable Diferido, indicado con las siglas UZD.

   g) Estudios de Detalle en suelo urbano o urbanizable, identificados con las siglas DET.

   h) Unidades de Actuación en suelo urbano, identificadas con las siglas UA.

   i) Actuaciones de Dotación en suelo urbano, identificadas con las siglas AD.

   j) Sistemas Generales en cualquier clase de suelo, identificados con las siglas SG.

   k) Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico, identificados con las siglas ESR.

3. La división del territorio en Áreas Diferenciadas se refleja en el plano de igual nombre incluido en la serie Planos Generales y Complementarios (Ordenación Estructural), así como, de forma más detallada, en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación (Ordenación Pormenorizada). Además, todas y cada una de las anteriores Áreas Diferenciadas se reflejan en fichas, en un documento Anexo a estas Normas Urbanísticas denominado “Fichas de Áreas Diferenciadas”.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.1.2 **Régimen urbanístico**

1. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas ordenadas directamente por el Plan General será el derivado de las determinaciones contenidas en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación más las determinaciones establecidas en las correspondientes fichas.

2. El régimen urbanístico de las Áreas Diferenciadas con planeamiento de desarrollo será el derivado de las determinaciones contenidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales de Ordenación, corregidos por las Modificaciones de Aplicación Directa que, si las hubiera, se establecen en la página 3/3 de las fichas relativas a los instrumentos incorporados. Por ello es posible que surjan discrepancias entre las determinaciones específicas contenidas en los expedientes administrativos de origen y lo representado en los Planos de Regulación del Suelo y La Edificación, considerándose predominante, en todo lo que no afecte a lo dispuesto en la correspondiente ficha, lo establecido en los Planes Parciales o Especiales.

3. Cada Área Diferenciada cuenta con una ficha individual, en la que se particulariza su concreto régimen normativo.

   El contenido escrito y gráfico de la ficha individual, además del meramente informativo, constituye el marco regulador con rango de Plan General que se establece para el desarrollo y ejecución de cada área, sustituyendo plenamente, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, al planeamiento vigente con anterioridad.

4. Las condiciones de uso y edificación establecidas en los títulos 2 y 3 de estas Normas serán de obligado cumplimiento para los Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano que desarrollen la ordenación pormenorizada de las Áreas Diferenciadas. Las consideraciones relativas a la medición de altura en edificaciones en ladera establecidas en las distintas Normas Zonales desarrolladas en el título 5 de estas Normas, son de aplicación en ausencia de regulación en el planeamiento de desarrollo, dada su especificidad.

   Se exceptúan los Planes Especiales de Protección, que podrán contener sus propias normas de uso y edificación.

   Para los Planes Especiales de Ordenación en suelo rústico se optará, en función de los objetivos y características de la actuación que desarrollen, entre la aplicación de aquellas condiciones o de las establecidas en el título relativo a suelo rústico de las Normas de Ordenación Estructural. Asimismo, en uno y otro caso, actuarán de forma subsidiaria en todos aquellos aspectos de su competencia no regulados expresamente por el planeamiento incorporado.

5. Las condiciones particulares de los usos Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento, establecidas en el título 4 de estas Normas serán de aplicación en las áreas ordenadas directamente por el Plan General y aquellas con planeamiento incorporado cuando así lo establezca su ficha particular. Serán también de aplicación para las parcelas de cesión obligatoria y gratuita que resulten calificadas como Espacios Libres o Dotacionales, en los Planes Parciales de Ordenación remitidos.

Artículo 8.1.3 **Interpretación y modificación del planeamiento**

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, las modificaciones del planeamiento en las Áreas Diferenciadas se tramitarán como modificaciones del Plan General en los siguientes supuestos:

   a) En áreas ordenadas directamente por el mismo.

   b) En áreas remitidas a planeamiento de desarrollo, en los siguientes supuestos:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- Cuando afecten a la clasificación del suelo, o a la división en categorías del suelo rústico.

- Cuando supongan alteración de los límites de las unidades de gestión en suelo urbanizable, tanto de los correspondientes a los sectores como de sus Sistemas Generales inscritos o adscritos.

- Cuando alteren la "Asignación de Intensidades y Usos Globales" o las "Directrices de la Ordenación" que se establecen en la hoja 2 de las fichas correspondientes a los planes incorporados.

- Cuando alteren las "Modificaciones de Aplicación Directa" que se establecen en la hoja 3 y siguientes de las fichas correspondientes a los planes incorporados.

2. En los restantes supuestos de modificación, la tramitación será la propia del instrumento incorporado o remitido.

3. Con el objeto de transmitir una imagen global de la ordenación propuesta por el Plan General en las Áreas Diferenciadas remitidas a planeamiento de desarrollo, se representa en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación:

   a) En los planeamientos incorporados, la ordenación de dicho planeamiento con idéntica pormenorización a la utilizada para las áreas ordenadas directamente y siempre según lo dispuesto en el artículo 8.1.2 apartado 2.

   b) En los remitidos a planeamiento ulterior, en algunos casos se ensayan soluciones factibles para su desarrollo que cumplan con las Directrices de Ordenación. Estas formalizaciones son de carácter orientativo.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 8.2.1 Contenido de las fichas API

1. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas API, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Se corresponden con los Planes Especiales realizados en suelo urbano, exceptuando los correspondientes a Sistemas Generales, y que están plenamente en vigor. Genéricamente, se asumen las determinaciones del planeamiento precedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

3. La ficha de condiciones para cada Ámbito de Planeamiento Incorporado está compuesta por tres páginas (excepto la ficha del API-01 que tiene cinco páginas):

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades, usos globales y las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.

   c) La tercera página (y siguientes en el caso del API-01) detalla las modificaciones de aplicación directa que el Plan General ha introducido en el instrumento de ordenación que se incorpora, estando plenamente en vigor desde la aprobación del presente Plan General.

Artículo 8.2.2 Relación de áreas API

- API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"
- API-02 Suprimido (ahora APR-18)
- API-03 "Plan Especial de Reforma Interior San Nicolás"
- API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"
- API-05 "Plan Especial de Reforma Interior San Roque"
- API-06 "Plan Especial de Reforma Interior San Cristóbal"
- API-07 "Plan Especial de Reforma Interior Tenoya"
- API-08 "Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite"
- API-09 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Histórico de Tafira" (Ámbito parcialmente incluido en el Paisaje Protegido de Tafira)
- API-10 Suprimido
- API-11 Suprimido
- API-12 "Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales"
- API-13 Suprimido

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Capítulo 8.3 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 8.3.1 Contenido de las fichas APR

1. Los Ámbitos de Planeamiento Remitido aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas APR, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Se corresponden con los planes que el presente Plan General considera deben redactarse en diferentes ámbitos de suelo urbano, excluyendo los correspondientes a Sistemas Generales.

3. La ficha de condiciones para cada Ámbito de Planeamiento Remitido está compuesta por dos páginas:

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.

Artículo 8.3.2 Relación de áreas APR

- APR-01 Plan Parcial "Rehoyas-Arapiles"
- APR-02 Suprimido
- APR-03 Plan Especial "Subida de Mata"
- APR-04 Suprimido (ahora SG-20)
- APR-05 Suprimido (ahora SG-11)
- APR-06 Suprimido
- APR-07 Plan Especial "El Tablero"
- APR-08 Suprimido
- APR-09 Suprimido
- APR-10 Plan Especial "San Antonio"
- APR-11 Plan Parcial "El Cardón"
- APR-12 Plan Parcial "Lugarejo"
- APR-13 Plan Parcial "Lomo de El Fondillo"
- APR-14 Plan Parcial "Cuesta Ramón"
- APR-15 Plan Parcial "San Lorenzo"
- APR-16 Suprimido
- APR-17 Plan Especial "La Isleta"
- APR-18 Plan Especial de Protección "Entorno de la calle Perojo"

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 8.4 SUELO URBANIZABLE ORDENADO DIRECTAMENTE POR EL PLAN GENERAL (UZO)

Artículo 8.4.1 Contenido de las fichas UZO

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZO, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Este tipo de área corresponde a los sectores de suelo urbanizable que el Plan General ordena directamente.

3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el Plan General está compuesta por dos páginas:

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de ordenación que establece el Plan General y observaciones, si las hubiera. El resto de parámetros de ordenación y aquellos otros parámetros necesarios para la gestión posterior se remiten desde la ficha al anexo correspondiente.

      La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

Artículo 8.4.2 Relación de áreas UZO

- UZO-01 "Barranco Seco"
- UZO-02 "Isla Perdida"
- UZO-03 "Almatriche" (Sector parcialmente incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZO-04 "Tamaraceite Sur"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 8.5 SUELO URBANIZABLE INCORPORADO (UZI)

Artículo 8.5.1 **Contenido de las fichas UZI**

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Incorporado aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZI, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Este tipo de áreas corresponde a sectores de suelo urbanizable ordenado que disponen de Planes Parciales aprobados y actualmente en vigor, y su desarrollo y/o ejecución se encuentra sin concluir. Genéricamente se asumen las determinaciones del planeamiento precedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Incorporado está compuesta por tres páginas (excepto las fichas del UZI-10 y del UZI-11 que tienen dos páginas):

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales que establece el presente Plan General; para alcanzar las primeras, en el supuesto de que no las tuviera ya, se deberá tramitar Modificación del Plan Parcial.

      La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

      Esta página presenta, además, las directrices de ordenación que establece el presente Plan General; para alterarlas, se deberá tramitar Modificación del Plan General.

      Asimismo, se señalan los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera.

   c) La tercera página detalla las modificaciones de aplicación directa que el Plan General ha introducido en el instrumento de ordenación que se incorpora, estando plenamente en vigor desde la aprobación del presente Plan General.

Artículo 8.5.2 **Relación de áreas UZI**

- UZI-01 Suprimido
- UZI-02 Suprimido
- UZI-03 Suprimido
- UZI-04 Suprimido (ahora UZO-03)
- UZI-05 Suprimido
- UZI-06 Suprimido
- UZI-07 Suprimido
- UZI-08 Suprimido
- UZI-09 Plan Parcial "Las Mesas"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- UZI-10 Plan Parcial “Ciudad del Campo” (Sector parcialmente incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZI-11 Plan Parcial “San Lorenzo” (Sector incluido en el P.P. de Pino Santo)
- UZI-12 Plan Parcial "San Francisco de Paula"
- UZI-13 Plan Parcial "Salto del Negro"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.6.1 Contenido de las fichas UZR

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Remitido aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZR, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Este tipo de área corresponde a los sectores de suelo urbanizable que aún no dispone de Plan Parcial aprobado.

3. La ficha de condiciones para cada sector de Suelo Urbanizable Remitido está compuesta por dos páginas:

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del sector, la de gestión y la correspondiente a los sistemas generales inscritos o adscritos si los hubiera, y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales que establece el presente Plan General.

      La edificabilidad bruta contenida en el cuadro de Asignación de Usos e Intensidades está referida a la superficie del sector, sin considerarse la superficie de los Sistemas Generales incorporados o adscritos, por lo que no deberá computarse esta última para el cálculo de la superficie edificable total.

      Esta página presenta, además, las directrices de ordenación que establece el presente Plan General. Asimismo, se señalan los sistemas generales inscritos o adscritos, si los hubiera, y el sistema de ejecución.

Artículo 8.6.2 Relación de áreas UZR

- UZR-01 Plan Parcial "Costa Ayala"
- UZR-02 Plan Parcial "Casa Ayala"
- UZR-03 Plan Parcial "Ladera Alta de Casa Ayala"
- UZR-04 Suprimido (ahora UZO-04)
- UZR-05 Suprimido (ahora UZO-02)
- UZR-06 Suprimido (ahora UZD-01)
- UZR-07 Plan Parcial "San Lorenzo-El Ebro"
- UZR-08 Suprimido (ahora UZO-01)
- UZR-09 Suprimido (ahora UZR-12 y UZR-13)
- UZR-10 Plan Parcial "Llano de Guinea"
- UZR-12 Plan Parcial "Marzagán Este"
- UZR-13 Plan Parcial "Marzagán Oeste"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 8.7 SUELO URBANIZABLE DIFERIDO (UZD)

Artículo 8.7.1 **Áreas UZD**

1. Las áreas de Suelo Urbanizable Diferido aparecen identificadas en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UZD, seguidas de una numeración correlativa.

2. Este tipo de área corresponde a suelos urbanizables en los que aún no se han delimitado sectores.

3. En cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los suelos urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.

Artículo 8.7.2 **Relación de áreas UZD**

- UZD-01 "Almatriche-Lomo del Drago"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Capítulo 8.8 ESTUDIOS DE DETALLE (DET)

Artículo 8.8.1 **Contenido de las fichas DET**

1. Los Estudios de Detalle aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas DET, seguidas de:

   a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

   b) Las siglas PG89.

   c) Una sigla constituida por dos letras y un número.

   El contenido de todas ellas se especifica separadamente en el artículo siguiente.

2. Este tipo de área corresponde a determinadas parcelas en suelo urbano o urbanizable, que por sus peculiares características merecen un estudio pormenorizado que las dote de una ordenación volumétrica específica y adecuada, remitiéndose la misma a este instrumento de ordenación urbanística.

   Hay tres tipos de áreas designadas como Estudios de Detalle:

   a) Estudios de Detalle remitidos, que son los que delimita el Plan General y cuya ordenación pormenorizada queda pospuesta. Las determinaciones para su redacción se encuentran en las fichas anexas a estas Normas.

   b) Estudios de Detalle procedentes del PGOU de 1989, que se integran como ordenación directa y pormenorizada de este Plan General y en consecuencia, sólo podrán alterarse mediante modificación del presente Plan General.

   c) Estudios de Detalle en Áreas Diferenciadas. Son aquéllos que, aun estando en el interior de áreas a desarrollar mediante Planes Parciales o Especiales, el Plan General considera deban redactarse al objeto de concretar y definir piezas dotacionales. Las determinaciones para su redacción se encuentran en las fichas de los planes correspondientes.

3. La ficha de condiciones para cada Estudio de Detalle remitido está compuesta por dos páginas:

   a) La primera página identifica la actuación, muestra la superficie del ámbito y define gráficamente su situación en la ciudad y la relación con el entorno inmediato.

   b) La segunda página presenta la asignación de intensidades y usos globales, así como las directrices de la ordenación que establece el presente Plan General.

4. Los Estudios de Detalle procedentes del PGOU de 1989 y los Estudios de Detalle en Áreas Diferenciadas no cuentan con ficha, dado que el Plan General asume las condiciones prefijadas por el planeamiento del que provienen.

Artículo 8.8.2 **Relación de áreas DET**

1. Estudios de Detalle remitidos:

   - DET-01 Suprimido
   - DET-02 Suprimido
   - DET-03 Suprimido

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- DET-04 Suprimido
- DET-05 Suprimido
- DET-06 “Dotación y Equipamiento en Zárate”
- DET-07 Suprimido (en parte AD-21)
- DET-08 Suprimido
- DET-09 “Parcela 23 de la Minilla”
- DET-10 “El Lasso”
- DET-11 “Dotación en Miller”
- DET-12 “Dotación en La Feria”
- DET-13 Suprimido (ahora SG-18)
- DET-14 Suprimido
- DET-15 Suprimido
- DET-16 Suprimido
- DET-17 Suprimido
- DET-18 Suprimido
- DET-19 “Parcela en Miller Bajo”
- DET-20 “Equipamiento en Hoya de La Plata”

2. Estudios de Detalle incorporados desde el PGOU de 1989:
   - DET-PG89-01 “Equipamiento en Lomo Apolinario”
   - DET-PG89-02 Suprimido
   - DET-PG89-03 Suprimido
   - DET-PG89-04 Suprimido
   - DET-PG89-05 Suprimido
   - DET-PG89-06 “Montaña Chanrai I”
   - DET-PG89-07 Suprimido
   - DET-PG89-08 “Montaña Chanrai III”
   - DET-PG89-09 “Monteluz”
3. Estudios de Detalle definidos por Planes Parciales o Especiales:
   - DET-SJ-1 “Equipamiento en San Juan”

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.9.1 Contenido de las fichas UA

1. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas UA seguidas de:

   a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.

   b) Las siglas PG89, seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.

   c) Una sigla compuesta por dos letras y un número.

   El contenido de todas ellas se especifica separadamente en el artículo siguiente.

2. Este tipo de área se corresponde con ámbitos de suelo urbano no consolidado que el Plan General ordena directamente.

   Hay tres tipos de áreas designadas como Unidades de Actuación:

   a) Las Unidades de Actuación directas, que han sido delimitadas y ordenadas desde este Plan General y que se identifican como se especifica en el epígrafe a) del apartado 1 anterior.

   b) Las Unidades de Actuación incorporadas desde el PGOU de 1989, que delimitó y ordenó dicho Plan y cuyo desarrollo es conforme a las premisas establecidas en su momento en el mismo y en la mayor parte se están ejecutando. Se identifican como se especifica en el epígrafe b) del apartado 1 anterior.

   c) Las Unidades de Actuación incorporadas desde distintos Planes Especiales, que se delimitaron y ordenaron en los mismos y que su desarrollo es conforme a las premisas establecidas en su momento desde éstos. Se identifican como se especifica en el epígrafe c) del apartado 1 anterior.

3. La ficha que contiene las determinaciones para cada Unidad de Actuación delimitada y ordenada desde este Plan General está compuesta por:

   a) Una página única para aquellas Unidades de Actuación que se encuentran en ejecución o con tramitación iniciada:

      - Esta página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales y todas las determinaciones básicas para la ordenación y la gestión, tal y como las definió el PGMO de 2000: el sistema de actuación, la norma zonal y las particularidades de la misma, si las hubiera.

   b) Dos páginas para aquellas Unidades de Actuación cuya tramitación aún no ha sido iniciada:

      - La primera página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales, el sistema de actuación, la norma zonal, la ordenación y las particularidades de la misma, si las hubiera.

      - La segunda página contiene la ficha técnica de la ordenación, en la que se exponen los parámetros volumétricos y el aprovechamiento del ámbito. También presenta la

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

justificación del cumplimiento de las reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado. Asimismo, en su caso, se determina la reserva de vivienda pública.

El establecimiento de una norma de aplicación supone el cumplimiento de todos y cada uno de los aspectos que regula. Cuando la norma propuesta se asemeja a alguna de las recogidas en el tomo de Normas Urbanísticas pero no coincide exactamente con todos sus parámetros, esas diferencias se recogen en la ficha en el subapartado de Norma Zonal y Ordenación y gráficamente se señala con un * junto a la norma de referencia.

Las posibles diferencias que pudieran surgir con respecto a la propuesta definida en las fichas para cada Unidad de Actuación motivadas por el encaje de determinadas soluciones tipológicas, habrán de justificarse mediante un Estudio de Detalle.

4. La ficha que contiene las determinaciones para cada Unidad de Actuación incorporada desde el PGOU de 1989 está compuesta por una página única. Esta página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación. Define, además, los objetivos generales y la norma zonal, así como las particularidades de la misma, si las hubiera.

5. Las Unidades de Actuación incorporadas de Planes Especiales no cuentan con ficha, dado que el Plan General asume las condiciones prefijadas por el planeamiento del que provienen.

Artículo 8.9.2 **Relación de áreas UA**

1. Unidades de Actuación directas:

   - UA-01.1 “La Isleta (Porto Pi)”
   - UA-01.2 “La Isleta (RACSA)”
   - UA-01.3 “La Isleta (Manuel Becerra)”
   - UA-02 Suprimida (ahora AD-01)
   - UA-03 Suprimida
   - UA-04 Suprimida (ahora AD-20)
   - UA-05 Suprimida (ahora AD-17)
   - UA-06 Suprimida (ahora AD-06)
   - UA-07 Suprimida
   - UA-08 Suprimida (ahora AD-12, AD-13, AD-14, AD-15 y AD-16)
   - UA-09.1 Suprimida
   - UA-09.2 Suprimida (ahora AD-07)
   - UA-09.3 Suprimida (ahora AD-08)
   - UA-09.4 Suprimida (ahora AD-09)
   - UA-10 “La Minilla” (en ejecución)
   - UA-11 “El Sebadal” (en ejecución)
   - UA-12 Suprimida

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- UA-13 Suprimida
- UA-14 Suprimida (ahora AD-10)
- UA-15 Suprimida
- UA-16 “Las Torres IV” (en ejecución)
- UA-17 Suprimida (ahora APR-11)
- UA-18 Suprimida
- UA-19 Suprimida
- UA-20 “La Paterna” (en ejecución)
- UA-21 Suprimida
- UA-22.1 Suprimida
- UA-22.2 Suprimida (ahora AD-02)
- UA-22.3 Suprimida (ahora AD-03)
- UA-23 Suprimida (ahora APR-12)
- UA-24.1 “Las Torres I (Oeste)” (en ejecución)
- UA-24.2 “Las Torres I (Este)” (en ejecución)
- UA-25 “Las Torres II” (en ejecución)
- UA-26 Suprimida
- UA-27 Suprimida
- UA-28 “Los Giles” (en ejecución)
- UA-30 Suprimida
- UA-31 “Lomo Blanco” (en ejecución)
- UA-33 “Tafira Baja” (en ejecución)
- UA-34 Suprimida (ahora APR-13)
- UA-35.1 Suprimida
- UA-35.2 “La Carretera de El Fondillo (Norte)”
- UA-36 “Lomo Batista I” (en ejecución)
- UA-37 “Lomo Batista II”
- UA-38 Suprimida
- UA-39.1 “La Cazuela (I)” (en ejecución)
- UA-39.2 “La Cazuela (II)” (en ejecución)
- UA-40.1 “El Zardo (Norte)” (en ejecución)

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- UA-40.2 “El Zardo (Sur)”
- UA-40.3 “El Zardo (Oeste)”
- UA-41 Suprimida (ahora APR-15)
- UA-43.1 “Los Calvarios (Carretera General - c/ Los Calvarios)” (en ejecución)
- UA-43.2 “Los Calvarios (c/ Los Calvarios - Barrio)” (en ejecución)
- UA-43.3 Suprimida
- UA-44 Suprimida
- UA-45 “Marzagán I”
- UA-46.1 Suprimida
- UA-46.2 “Marzagán II (Central)”
- UA-46.3 Suprimida
- UA-47 Suprimida (ahora APR-14)
- UA-48 “Jinámar”
- UA-49 Suprimida
- UA-50 “San Francisco de Paula”
- UA-51 Suprimida
- UA-52 “Cruce de Almatriche I” (en ejecución)
- UA-53 Suprimida

2. Unidades de Actuación incorporadas desde el PGOU de 1989:

- UA-PG89-01 Suprimida
- UA-PG89-02 Suprimida
- UA-PG89-04 Suprimida
- UA-PG89-05 Suprimida
- UA-PG89-06 Suprimida
- UA-PG89-07 Suprimida
- UA-PG89-08 Suprimida
- UA-PG89-09 Suprimida
- UA-PG89-10 Suprimida (ahora AD-18)
- UA-PG89-11 Suprimida
- UA-PG89-12 “Díaz Casanova Industrial”
- UA-PG89-13 “Las Majadillas” (en ejecución)

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- UA-PG89-14 “Ciudad Jardín” (en ejecución)
- UA-PG89-15 Suprimida
- UA-PG89-16 “El Fondillo”
- UA-PG89-17 “Montaña Socorro” (en ejecución)
- UA-PG89-19 “Almatriche Alto” (en ejecución)

3. Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales:
   - UA-TH-1 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
   - UA-TH-2 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
   - UA-TH-3 “Plan Especial de Reforma Interior Recta de los Tarahales”
   - UA-TM-1 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”
   - UA-TM-2 “Plan Especial de Reforma Interior Casco Histórico de Tamaraceite”
   - UA-SN-1 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
   - UA-SN-3 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
   - UA-SN-4 “Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”
   - UA-SJ-1 “Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José”

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.10.1 **Contenido de las fichas AD**

1. Los ámbitos de suelo urbano consolidado ordenados directamente por el Plan General y remitidos a Actuaciones de Dotación aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación, con las siglas AD seguidas de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto y su gestión.

2. Este tipo de área se corresponde con ámbitos de suelo urbano consolidado que el Plan General ordena directamente, con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas deficitarias.

3. La ficha que contiene las determinaciones para cada Actuación de Dotación está compuesta por dos páginas:

   a) La primera página identifica la actuación, define gráficamente su estado actual y la propuesta de ordenación y especifica los objetivos generales, el sistema de actuación, la norma zonal, la ordenación y las particularidades de la misma, si las hubiera.

   b) La segunda página contiene la ficha técnica de la ordenación, en la que se exponen los parámetros volumétricos y el aprovechamiento del ámbito.

   El establecimiento de una norma de aplicación supone el cumplimiento de todos y cada uno de los aspectos que regula. Cuando la norma propuesta se asemeja a alguna de las recogidas en el tomo de Normas Urbanísticas pero no coincide exactamente con todos sus parámetros, esas diferencias se recogen en la ficha en el subapartado de Norma Zonal y Ordenación y gráficamente se señala con un * junto a la norma de referencia.

4. Las posibles diferencias que pudieran surgir con respecto a la propuesta definida en las fichas para cada Actuación de Dotación motivadas por el encaje de determinadas soluciones tipológicas, habrán de justificarse mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 8.10.2 **Relación de áreas AD**

- AD-01 "Lazareto"
- AD-02 "Pino Apolinario (Lomo Apolinario)"
- AD-03 "Hermano Ángel Mur (Lomo Apolinario)"
- AD-04 Suprimida
- AD-05 "Casa Ayala"
- AD-06 "c/ Guatemala"
- AD-07 "Secretario Padilla-Simancas (Barranco de Guanarteme)"
- AD-08 "Simancas-Castillejos (Barranco de Guanarteme)"
- AD-09 "Castillejos-Vergara (Barranco de Guanarteme)"
- AD-10 "Paseo de Chil"
- AD-11 Suprimida

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

- AD-12 "Cayetana Manrique-Lepanto (Mesa y López)"
- AD-13 "Lepanto-Párroco Francisco Rguez. Rguez. (Mesa y López)"
- AD-14 "Párroco Francisco Rguez. Rguez-Covadonga (Mesa y López)"
- AD-15 "Castillejos, Vergara y Prolongación de Mesa y López"
- AD-16 "Plaza de América-Cayetana Manrique (Mesa y López)"
- AD-17 "Cuarenta Casas"
- AD-18 Suprimida
- AD-19 Suprimida
- AD-20 "Presidente Alvear"
- AD-21 Suprimida
- AD-22 "Marzagán"
- AD-23 "Las Mesas"
- AD-24 Suprimida
- AD-25 "Paseo de Las Canteras-Auditorio"
- AD-26 “Fábrica de Hielo”

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.11.1 **Contenido de las fichas SG**

1. Los Sistemas Generales aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas SG, seguida de:

   a) Una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto, para los Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotacionales.

   b) La sigla DEL (Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral) o la sigla P (Sistema General Portuario) que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo.

   c) La letra V y una numeración correlativa, para los Sistemas Generales Viarios.

2. Este tipo de área corresponde a elementos singulares en la estructura del municipio en donde se desarrollan usos y/o servicios públicos de carácter municipal, insular, comarcal o supramunicipal, básicos para la vida colectiva. La ordenación se establece directamente por el Plan General o por Planeamiento de desarrollo.

   Hay cinco tipos de áreas designadas como Sistema General:

   a) Sistemas Generales de Espacios Libres

   b) Sistemas Generales Dotacionales

   c) Sistemas Generales Mixtos (Espacios Libres/Dotacionales)

   d) Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales

   e) Sistemas Generales Viarios

3. La ficha de condiciones para cada Sistema General de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos está estructurada en tres secciones diferenciadas:

   a) En la primera sección se identifica la actuación. En ella se define gráficamente su localización en el municipio y la relación con el entorno inmediato especificando su superficie, el instrumento de ordenación así como el tipo de Sistema General de que se trata.

   b) En la segunda sección se exponen para los Sistemas Generales previstos o para los existentes en los que se prevén modificaciones las determinaciones generales de la ordenación que establece el Plan General para toda el área así como, en el caso de los Sistemas Generales Mixtos, su división en dos o más subsistemas.

   c) En la tercera sección se señalan, para cada Sistema General o Subsistema, las determinaciones específicas relativas a la gestión (titularidad, obtención, organismo actuante, instrumento de ejecución) ordenación (usos, edificabilidad, altura máxima y ocupación) redacción del instrumento de ejecución y observaciones si las hubiera. Asimismo, en esta tercera sección se incluyen como anexo todas aquellas determinaciones que complementen los apartados anteriores.

4. La ficha de condiciones para los Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales está compuesta por dos secciones diferenciadas:

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

a) La primera sección coincide con el contenido de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos.

b) En la segunda sección se describen las determinaciones generales de la ordenación que establece el Plan General al instrumento encargado de su ordenación así como las modificaciones del mismo.

5. Los Sistemas Generales Viarios no cuentan con ficha, y sus características se indican en la tabla que se muestra en el artículo 2.7.2 de estas Normas Urbanísticas, relativo al uso Red Viaria.

Artículo 8.11.2 **Relación de áreas SG**

1. Sistemas Generales de Espacios Libres, Dotacionales y Mixtos:

- SG-01 "Parque Militar de La Isleta" (Dotacional)
- SG-02 "Parque Marítimo Punta de Las Salinas" (Espacios Libres)
- SG-03 "Parque Marítimo El Confital" (Espacios Libres)
- SG-04 "Playa de Las Canteras" (Espacios Libres)
- SG-05 "Complejo Deportivo de La Cicer" (Dotacional)
- SG-06 "Auditorio Alfredo Kraus-Palacio de Congresos-Recinto Ferial" (Dotacional)
- SG-07 "Parque Ambiental Finca de El Lasso" (Espacios Libres)
- SG-08 "Parque Santa Catalina" (Espacios Libres)
- SG-09 "Parque Deportivo La Ballena" (Espacios Libres / Dotacional)
- SG-10 "Hospital Negrín" (Dotacional)
- SG-11 "Recinto Ferial de Canarias" (Dotacional)
- SG-12 "Parque Juan Pablo II" (Espacios Libres)
- SG-13 "Ciudad Deportiva Siete Palmas" (Espacios Libres / Dotacional)
- SG-14 "Cementerio de San Lázaro" (Dotacional)
- SG-15 "Parque La Mayordomía" (Espacios Libres)
- SG-16 "Jardín Botánico Viera y Clavijo" (Espacios Libres)
- SG-17 "Campus Universitario de Tafira" (Dotacional)
- SG-18 "Complejo Dotacional en Lomo Blanco" (Dotacional)
- SG-19 "Parque Urbano Equipado del Estadio Insular" (Espacios Libres)
- SG-20 "Doramas-Altavista" (Espacios Libres / Dotacional)
- SG-21 "Parque Romano" (Espacios Libres)
- SG-22 "Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria" (Dotacional)

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- SG-23 "Presidencia del Gobierno" (Dotacional)
- SG-24 "Comisaría de Policía" (Dotacional)
- SG-25 "Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa" (Espacios Libres/Dotacional)
- SG-26 "Complejo Educativo Tomás Morales" (Dotacional)
- SG-27 "Complejo Administrativo Venegas" (Dotacional)
- SG-28 "Biblioteca Pública del Estado" (Dotacional)
- SG-29 "Parque San Telmo-Estación de Guaguas" (Espacios Libres / Dotacional)
- SG-30 "Cabildo Insular" (Dotacional)
- SG-31 "Parque Las Rehoyas" (Espacios Libres)
- SG-32 "Rectorado" (Dotacional)
- SG-33 "Palacio de Justicia" (Dotacional)
- SG-34 "Área Sanitaria y Universitaria de La Vega de San José" (Dotacional)
- SG-35 "Área Recreativa Cono Sur 1" (Dotacional)
- SG-36 "Espacios Libres Cono Sur" (Espacios Libres)
- SG-37 "Área Recreativa Cono Sur 2" (Dotacional)
- SG-38 "Intercambiador Cono Sur" (Dotacional)
- SG-39 "O.T.P." (Dotacional)
- SG-40 "Intercambiador Tamaraceite" (Dotacional)
- SG-41 "Prisión Salto del Negro" (Dotacional)
- SG-42 "Mercalaspalmas" (Dotacional)
- SG-43 "Espacios Libres en Ladera Alta" (Espacios Libres)
- SG-44 "Parque Lomo de Los Frailes" (Espacios Libres)
- SG-45 "Parque Urbano Tamaraceite Sur" (Espacios Libres)
- SG-46 "Espacios Libres en Tamaraceite Sur" (Dotacional)
- SG-47 "Espacios Libres en Salto del Negro" (Espacios Libres)
- SG-48 "EDAR de Barranco Seco" (Dotacional)
- SG-49 "Central de Jinámar" (Dotacional)
- SG-50 "Vertedero de Salto del Negro" (Dotacional)
- SG-51 "Barranco Guiniguada" (Espacios Libres)
- SG-54 "Parque Los Cuarteles" (Espacios Libres)
- SG-55 "Espacios Libres en Barranco Seco" (Espacios Libres)

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

- SG-56 Suprimido
- SG-57 "Espacios Libres en Casa Ayala" (Espacios Libres)
- SG-58 "Espacios Libres en Ladera Las Brujas" (Espacios Libres)
- SG-59 Suprimido
- SG-60 "Parque Urbano Marzagán" (Espacios Libres)
- SG-61"Parque Urbano Santa Margarita" (Espacios Libres)

2. Sistemas Generales de Dotaciones Supramunicipales:
   - SG-DEL "Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral"
   - SG-P "Puerto de La Luz y de Las Palmas"
3. Sistemas Generales Viarios:
   - SG-V 01 "Circunvalación (GC-03)"
   - SG-V 02 "Autovía (GC-01)"
   - SG-V 03 "Autovía (GC-02)"
   - SG-V 04 "Autovía (GC-23)"
   - SG-V 05 "Autovía (GC-31)"
   - SG-V 06 "Autovía (GC-04)"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

Artículo 8.12.1 **Contenido de las fichas ESR**

1. Los Equipamientos Estructurantes en Suelo Rústico aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas ESR, seguida de una numeración correlativa que los vincula a unas fichas individuales que particularizan su régimen normativo concreto.

2. Este tipo de área corresponde a zonas de suelo rústico ordenadas directamente por el Plan General, Planes Especiales o Proyectos de Actuación Territorial, a los efectos de acoger instalaciones de equipamientos cuya implantación requiera construcciones de uso abierto al público o de utilidad comunitaria.

3. La ficha de condiciones para cada Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico está compuesta de tres páginas:

   a) En la primera página se identifica la actuación, se muestra la superficie del Equipamiento Estructurante y se define gráficamente su situación y la relación con el entorno inmediato.

   b) En la segunda página se presentan las características del Equipamiento Estructurante (titularidad, obtención, organismos actuantes, instrumento de ordenación, estado de tramitación e instrumento de ejecución) y las directrices generales de la ordenación que establece el Plan General, así como observaciones, si las hubiera.

   c) En la tercera página se exponen las determinaciones específicas de la ordenación (usos, edificabilidad, altura máxima y ocupación), las determinaciones ambientales, las determinaciones para la redacción del instrumento de ejecución y la programación.

Artículo 8.12.2 **Relación de áreas ESR**

- ESR-01 "Cementerio de Tenoya"
- ESR-02 "Equipamiento de Barranco de Jacomar-Hoya Ayala"
- ESR-03 "Presa del Zardo"
- ESR-04 "Lomo del Diviso"
- ESR-05 "Lomo del Drago"
- ESR-06 "Barranco Seco I"
- ESR-07 "Pico Viento-Quilmes"
- ESR-08 "Pambaso"
- ESR-09 "Lomo de Las Mozas"
- ESR-10 "Ladera Alta"
- ESR-11 "Barranco de Tamaraceite"
- ESR-12 "El Toscón"
- ESR-13 "El Lasso"

- ESR-14 "Las Portadas"
- ESR-15 "El Rincón"
- ESR-16 "San Lázaro"
- ESR-17 "El Sabinal"
- ESR-18 "Barranco Seco II"

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

UZ-AT2	Superficies							Calculo de coeficientes								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZI 13 "Salto del Negro" SG-Adscrito. SG-47 EL "Espacios Libres en Salto del Negro"	191.690	0	37.485	229.175	Residencial VRPP	0,55				1,10	1,00	0,90	0,90				
					Residencial VRP-V		34.792	1,00	1,30					0,60	0,69	24.179,56	0,105507
					Residencial Libre		59.974	1,00	1,30					1,00	1,16	69.467,61	0,303120
					Equip Com.Local		10.664	1,10	1,00						0,98	10.451,79	0,045606
					TOTAL UZI 13		105.430									104.098,96	0,454233
UZO 04 "Tamaraceite Sur" SG-Incluido SG-45 EL"Parque urbano Tamaraceite Sur".	404.236	93.501	0	497.737	Residencial VRPP	0,83	84.862			1,10	1,00	0,90	0,85				
					Residencial VRP-V		84.862	1,00	1,20					0,60	0,61	51416,19	0,103300
					Resid. Libre		75.371	1,00	1,20					1,00	1,01	76109,64	0,152911
					Equip Com.Local		22.492	1,10	1,10						1,02	22901,69	0,046012
					Equip E.Servicio		1.929	1,40	1,10						1,30	2499,81	0,005022
					Tero.Com.Exclusivo		66.000	1,65	1,10						1,53	100803,29	0,202523
					TOTAL UZR 04		335.516									253.730,61	0,509768
UZO 01 "Barranco Seco" SG-Incluido. SG-55 EL "Espacios Libres en Barranco Seco"	275.787	138.612	0	414.399	Residencial VRPP	0,31				1,10	1,40	0,90	1,00				
					Residencial Libre		77.012	1,00	1,60					1,00	2,22	170.781,81	0,412119
					Equip Com.Local												
					Terciario		8.392	1,65	1,35						3,09	25.908,75	0,062521
					Equip. Educativo												
					TOTAL UZO 01		85.404									196.690,56	0,474641
UZO 02 "Isla Perdida"	110.756	0	0	110.756	Residencial VRPP-A	0,51	6.700			1,10	1,00	1,00	0,85				
					Residencial VRP-V		9.750	1,00	1,20					0,60	0,67	6563,70	0,059263
					Resid. Libre CH		9.046	1,00	1,15					1,00	1,08	9726,71	0,087821
					Resid. Libre M		29.300	1,00	1,20					1,00	1,12	32874,60	0,296820
					Equip Com.Local		2.000	1,20	1,10						1,23	2468,40	0,022287
					TOTAL UZO 02		56.796									51.633,41	0,466191
UZO 03 "Almatriche II" SG-Adscrito . Parte SG-09, parte SG-06 y SG-Incluido. Parte SG-V 01	197.590	65.900	36.900	300.390	Residencial VRPP	0,77				1,10	1,00	0,80	0,85				
					Residencial Libre		141.404	1,00	1,30					1,00	0,97	137.501,25	0,457742
					Equip Com.Local		7.074	1,10	1,10						0,91	6.402,54	0,021314
					Equip E.Servicio		300	1,40	1,10						1,15	345,58	0,001150
					Terciario		3.472	1,10	1,10						0,91	3.142,44	0,010461
					Equip. Educativo												
					TOTAL UZO 03		152.250									147.391,80	0,490668
TOTAL	1.180.059	298.013	74.385	1.552.457			735.395									753.545,34	0,48539

Area Territorial 2	Aprov. Medio del Área	0,48539	max. 7,5%	0,5217929	min.7,5%	0,4490

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

UZ-AT3	Superficies							Calculo de coeficientes								Aprovechamiento	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUP. SECTOR m2	SUP. Sistema General Incluido m2	SUP. Sistema General Adscrito m2	SUP total. SECTOR+SG m2	Desglose Usos Característicos	Coef. Edificabilidad m2C/m2	Desglose Superficies edificables m2C	Coef. Uso	Coef. Tipología	Coef. Situación	Coef. Cond. Urban.	Coef. Cargas SG.	Coef. Topográficas	Coef. VRProt.	Coeficiente de Homogeneización	Aprovechamiento Total U.A.	Aprovechamiento Medio U.A./m2
UZR-01 "Costa Ayala" SG-Adscrito. SG-43 A-EL "Espacio Libre en Ladera Alta". SG Viario ya ejecutado incluido solo a efecto de la continuidad	127.331	0	33.553	160.884	Residencial VRPP-T	0,58				1,00	1,00	0,90	0,95				
					Residencial VRP-V		14.770	1,00	1,20					0,60	0,82	9.092,66	0,056517
					Residencial Libre		51.661	1,00	1,20					1,00	1,03	53.003,76	0,329453
					Equip Com Local		7.421	1,10	1,00						0,94	6.979,45	0,043382
					TOTAL UZR 01		73.852									69.075,87	0,429352
UZR 02 "Casa Ayala" SG-Incluido. SG-57 EL "Espacios Libres en Casa Ayala"	70.884	21.500	0	92.384	Residencial VRPP-A	0,60	2.127			1,00	1,00	0,90	0,85				
					Residencial VRP-V		8.081	1,00	1,30					0,60	0,80	4.821,80	0,052193
					Residencial Libre		27.424	1,00	1,30					1,00	0,99	27.273,27	0,295216
					Equip Com Local		4.899	1,10	1,00						0,84	4.122,51	0,044624
					TOTAL UZR 02		42.530									36.217,58	0,392033
UZR 03 "Ladera Alta de Casa Ayala" SG-Incluido : SG-43 B EL "Espacio Libre en Ladera Alta"	109.844	19.383	0	129.227	Residencial VRPP-A	0,75				1,00	0,90	0,90	0,95				
					Residencial VRP-V		45.714	1,00	1,20					0,60	0,55	25327,65	0,197522
					Residencial Libre		27.755	1,00	1,20					1,00	0,92	25629,17	0,199873
					Equip Com Local		8.163	1,10	1,00						0,85	6909,83	0,053887
					TOTAL UZR 03		81.633									57.866,65	0,451283
UZR 07 "San Lorenzo- El Ebro" SG-Adscrito SG-44 EL "Espacio Libre en Lomo de Los Frailes"	85.750	0	32.097	117.847	Residencial VRPP	0,50				1,00	0,90	0,90	1,00				
					Residencial VRP												
					Residencial Libre		38.588	1,00	1,40					1,00	1,13	43758,23	0,371314
					Equip Com Local		4.288	1,10	1,00						0,89	3820,16	0,032416
					TOTAL UZR 07		42.875									47.578,39	0,403730
UZR 10 "Llano de Guinea" SG-Adscrito SG-15 "La Mayordomía"	571.228	0	108.000	679.228	Industrial M. Abierta	1,00	0			1,00	0,90	0,90	0,85				
					Industrial M.Cerrada		428.421	0,80	0,85						0,47	200.578,14	0,295303
					Terciario		142.807	1,10	0,85						0,64	91.931,65	0,135347
					Equip.Comercial		0										
					TOTAL UZR 10		571.228									292.509,79	0,430650
UZR 12 "Marzagán Este" SG-Incluido" SG 60 EL Parque Urbano Marzagan"y	136.739	11.000	0	147.739	Residencial VRPP-A	0,50	10.255			1,00	1,00	0,90	1,00				
					Residencial VRP-V		10.255	1,00	1,20					0,60	0,85	6645,52	0,044981
					Residencial Libre		43.259	1,00	1,20					1,00	1,08	46719,34	0,316229
					Equip Com Local		4.600	1,10	1,20						1,19	5464,80	0,036990
					TOTAL UZR 12		68.370									58.829,66	0,398199916
UZR 13 "Marzagán Oeste" SG-Incluido "SG 61 EL Parque Urbano Santa Margarita"	266.917	22.000	0	288.917	Residencial VRPP-A	0,53	21.220			1,00	1,00	0,90	1,00				
					Residencial VRP-V		21.220	1,00	1,20					0,60	0,65	13750,50	0,047593
					Residencial Libre		94.426	1,00	1,20					1,00	1,08	101980,30	0,352974
					Equip Com Local		4.600	1,10	1,20						1,19	5464,80	0,018915
					TOTAL UZR 12		141.466									121.195,60	0,419482411
TOTAL	1.367.693	73.883	173.650	1.615.226			1.021.954									683.273,53	0,42302

Area Territorial 3	Aprov. Medio del Área	0,42302	max. 7,5%	0,4547	min.7,5%	0,3913

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Documento aprobado definitivamente. Acuerdo de Pleno Municipal de 31 de julio de 2020

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA:

En las áreas delimitadas como DET-PG89 serán de aplicación los títulos 1, 2, 3 y 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Por el contrario, no les será de aplicación el título 5 de las mismas, excepto las disposiciones referidas a condiciones volumétricas particulares por consideración del desnivel topográfico, regulándose en todo caso mediante la Norma Zonal del planeamiento correspondiente.

SEGUNDA:

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan no impedirán que, en los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al PGOU-89 y Planes posteriores al mismo, que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, continúen desarrollándose, dichos usos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan. No obstante, estos usos existentes a la entrada en vigor del Plan, únicamente podrán sustituirse por otra actividad de las comprendidas en la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas, o por actividades reguladas como compatibles en la Norma Zonal correspondiente.

TERCERA:

En tanto no se apruebe el APR-17 (Plan Especial “La Isleta”), será de aplicación para este ámbito la ordenación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación y las Normas Urbanísticas que le afecten. Las parcelas residenciales se regularán por la Norma Zonal Bt, y las parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos lo harán por el título 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

CUARTA:

Será de aplicación a las obras e instalaciones que se encuentren comprendidas en alguna de las situaciones contempladas en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, lo dispuesto en la misma.

QUINTA:

Los artículos 4.1.7, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12, 4.3.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.10, 4.3.11, 4.4.7, 4.4.8, 4.6.8, 4.6.9, 4.6.10, 4.6.11, 4.6.12, 4.6.13, 4.6.14, 4.6.15, 4.6.16, 4.6.17, 4.6.18 y 4.7.11 (relativos a la ordenación de parcelas catalogadas y calificadas como Espacios Libres o Dotaciones o Equipamientos) de las presentes Normas, estarán en vigor hasta la aprobación de la Modificación del Catálogo de Protección Arquitectónica, momento en el que pasarán a regularse por dicho instrumento.

Este documento sólo tiene valor orientativo y no suple a la certificación urbanística a expedirse por los Servicios Municipales.

SEXTA:

El artículo 4.11.20 "Urbanización Díaz Casanova. Parcela A" estará en vigor hasta la aprobación de la Modificación del PGO en el área de la Urbanización Díaz Casanova-Vista Hermosa, momento en que esta parcela pasará a regularse por el referido instrumento.

SÉPTIMA:

En tanto no se apruebe la Modificación del UZO-04 "Tamaraceite Sur" (Suelo Urbanizable Ordenado directamente por el PGO), para las parcelas residenciales de este sector seguirá siendo de aplicación la norma zonal H de las Normas Pormenorizadas del Plan General aprobado en octubre de 2012, así como las especificidades establecidas en la ordenanza H1 del Anexo a las Normas Urbanísticas (UZO-04) del mismo Plan General.

OCTAVA:

A efectos de compatibilidad con la normativa sectorial en materia de alojamiento turístico en Suelo Rústico, aquellas edificaciones reguladas mediante las fichas de ámbitos susceptibles de albergar turismo rural en el artículo 6.5.5. de estas Normas de Ordenación Pormenorizada se consideran integradas en el Catálogo Municipal de Protección en su sección de Zonas de Interés Medioambiental o en la de Patrimonio Etnográfico. Dicha consideración será hasta tanto no se integre en la sección de Patrimonio Arquitectónico del mismo Catálogo.

NOVENA:

Hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.