

Modificación del PGO de Las Palmas de Gran Canaria para la adaptación de su Normativa al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)

Julio 2016



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS
PALMAS DE GRAN CANARIA**

EN RELACIÓN CON LAS NORMAS DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PARA SU ADAPTACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO
DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (APROBADO
POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE).

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN	6
4. MARCO LEGAL	7
5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	10
6. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE	22
7. JUSTIFICACIÓN DE LA EXONERACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	36
8. MODIFICACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 11 DE JULIO DE 2016	44

II. ANEJOS

ANEJO Nº 1. NORMA VIGENTE

ANEJO N.º 2. NORMA MODIFICADA

I. MEMORIA

1 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en su apuesta por mejorar la accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas en el municipio facilitando de este modo la integración de las personas con discapacidad, cuenta desde 2011 con una estructura organizativa en la que figura una Oficina de Accesibilidad como unidad administrativa transversal de supervisión y control de la accesibilidad, coordinando además todas las unidades administrativas municipales que se ocupen de asuntos relacionados con la materia.

En la línea de fomentar que, también desde el ámbito privado, se aborden obras tendentes a la realización de ajustes razonables en las edificaciones existentes para la consecución de la accesibilidad universal, los servicios adscritos a la Dirección General de Edificación y Actividades realizaron una evaluación de los contenidos y limitaciones de la regulación normativa vigente en materia de accesibilidad, para determinar si la misma da respuesta a las exigencias de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, *de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*, y si posibilita las intervenciones tendentes a su satisfacción en base a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TR-LSRU).

Ese estudio manifestó que existen dificultades para abordar este tipo de actuaciones, que se derivan de las limitaciones que tiene la normativa municipal actual en relación con esta nueva legislación sobre la materia, concluyéndose que para poder cumplir con los requerimientos de la misma se hace necesaria la redacción de una ordenanza municipal.

Sin embargo, la existencia de una Ordenanza Municipal para la Mejora de las Condiciones de Accesibilidad de las Edificaciones Existentes, como se pretende, no

soluciona por sí misma la deficiente regulación al respecto, ni posibilita abordar las obras e instalaciones contempladas en el TR-LSRU conducentes a favorecer la deseada accesibilidad universal con los criterios y condiciones establecidos en ella, puesto que el Plan General vigente no contiene todas las nuevas posibilidades que se determinan en ésta.

2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General vigente, esto es, el documento de Adaptación Plena del Plan General de 2000 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y del Turismo fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, con anterioridad al TR-LSRU, por tanto. Por este motivo, las Normas de Ordenación Pormenorizada no contemplan las novedades que la regulación establecida en la misma determina, concretamente en el apartado 4 de su artículo 24, que se refieren a los siguientes aspectos:

- Se posibilita la ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público, así como de superficies comunes de uso privativo, para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando resulten inviables otras opciones.
- Se determina que las superficies de ocupación correspondientes a estos elementos no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública.

La regulación específica que se establece es la siguiente:

“4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.”

La viabilidad de la nueva ordenanza de accesibilidad requiere de la modificación de algunos artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, de modo que se incorporen estos nuevos criterios respecto a la ocupación de las superficies citadas con instalaciones que favorezcan la accesibilidad y se evite de ese modo que las contradicciones entre ambos documentos imposibilite la aplicación de las ventajas contempladas en la nueva legislación, en aras de suprimir las barreras arquitectónicas y conseguir la accesibilidad universal.

Conviene aclarar que las nuevas determinaciones son de aplicación a las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en núcleo urbano. Quedarían excepcionadas, de este modo, las edificaciones existentes en suelo urbanizable.

Hay que tener en cuenta, además, que el apartado 5 del citado artículo 24 determina que lo dispuesto en el apartado 4 mencionado con anterioridad en relación al cómputo del volumen edificable, también es de aplicación a los espacios -en fachadas, cubiertas y zonas comunes- que requieran la realización de obras tendentes a reducir al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción, refrigeración o consumo de agua de un edificio, siempre que se refieran a las instalaciones que se especifican en el mismo.

En concreto, esta es la regulación que se establece:

“5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u

otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.”

Por tal motivo, la nueva regulación que se establezca en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General incorporará también este aspecto.

3 PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

La viabilidad de la nueva Ordenanza Municipal para la Mejora de las Condiciones de Accesibilidad de las Edificaciones Existentes requiere que, para que pueda ser aplicada con la necesaria seguridad jurídica, se modifiquen algunos artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, de modo que se incorpore la novedosa regulación que efectúa el TR-LSRU y que esta modificación pueda entrar en vigor en el menor plazo posible, por lo que se considera oportuno que ambos trámites administrativos se produzca de forma simultánea, dentro de lo posible.

4 MARCO LEGAL

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, determina en el apartado 1 de su artículo 46 los casos en que la reconsideración del contenido de un instrumento de ordenación constituye una revisión. Son los siguientes:

- a) *El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) *La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) *La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

Ninguno de ellos es el objetivo del cambio que se pretende introducir en el Plan General, por lo que siguiendo con el criterio expresado en el apartado 3 del mismo artículo, que determina que todo lo que no se encuadre en el apartado anterior ha de tramitarse como una modificación, este sería también el procedimiento en el caso que nos ocupa.

Con respecto a las modificaciones, se establece en el apartado 4 que podrán tener lugar en cualquier momento aunque habrán de respetarse las siguientes reglas:

- a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la clasificación referida a dotaciones.*

- b) *Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*

En el apartado 5 se establecen los criterios por los cuales la aprobación definitiva de una modificación correspondería a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y ciertos condicionantes específicos:

- a) *Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.*
- b) *Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.*

En este caso, dada la naturaleza de la modificación pretendida, que no promueve cambios en zonas verdes o espacios libres y que no supone un incremento de habitantes, ni de plazas alojativas, la aprobación definitiva de la modificación no correspondería a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, sino al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Además, ha de especificarse que tampoco sería necesario el incremento de los espacios libres previstos puesto que, como decimos, no aumenta la población.

En el artículo 59 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, se definen las modificaciones de los instrumentos de ordenación a considerar como cualificadas, determinándose que las que no coincidan con los criterios que se exponen son no cualificadas u ordinarias. Éstos son:

- a) *Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones*

topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de usos y dominio público.

- b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven u potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.*

Puesto que en el caso de la modificación que nos ocupa el cambio que se pretende es de carácter normativo, en cuanto que su objetivo es la adaptación de la Norma de Ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación a la nueva legislación estatal, sin que promueva la modificación de zonas verdes o espacios libres, ni el incremento del volumen edificable, ni el incremento del número de habitantes o de plazas alojativas, cabe afirmar que estamos ante una propuesta de modificación no cualificada u ordinaria.

5 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El Plan General vigente en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria fue aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012, publicado en el BOC el 4 de diciembre de 2012, habiendo sido publicada su normativa el 12 de diciembre de 2012. Tal documento constituye la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación, que se aprobó definitivamente por Orden de 26 de diciembre de 2000 y por Orden de 26 de enero de 2001 que completa la anterior, al TR-LOTENC y a las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003).

- A. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en su *Título 1 de Normas de aplicación general* y más concretamente el *Capítulo 1.1 sobre Desarrollo y Ejecución del Plan General*, contempla dos artículos referidos a *Obras en los edificios* (artículo 1.1.36) y a *Obras de nueva edificación* (artículo 1.1.38). Dichos artículos hacen referencia a las obras posibles en edificios existentes y a las obras de nueva edificación partiendo de una definición de modificación morfológica, obras de rehabilitación y obras de ampliación que dificulta la ejecución de obras destinadas a instalar elementos que mejoren la accesibilidad y disminuyan demanda energética, tal como las concibe el TR-LSRU.

Esta es la redacción actual de los mismos en el Plan General vigente:

Artículo 1.1.36 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.

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 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.

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.

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

Artículo 1.1.38 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.

B. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en su *Título 2 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 2.5, de Uso Espacio Libre*, contempla el artículo referido a *Condiciones Particulares del Uso Espacio Libre* (artículo 2.5.3). El referido artículo hace referencia a la ubicación o disminución de Espacios Libres, sin contemplar las excepciones establecidas en el TR-LSRU.

Esta es la redacción actual del mismo en el Plan General vigente:

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.

2. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones

mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

3. En la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, en lo que se refiere a la edificación destinada a aparcamiento que se construya en el subsuelo, se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas para tal uso, así como por la 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 4.13.4 y 4.13.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

- C. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en su *Título 2 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 2.7, de Uso Red Viaria*, contempla el artículo referido a *Definiciones y Clases* (artículo 2.7.1). El referido artículo hace referencia a la ocupación del dominio público correspondiente a la Red Viaria, sin contemplar las excepciones establecidas en el TR-LSRU.

Esta es la redacción actual del mismo en el Plan General vigente:

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.

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.

D. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en su *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 3.3, de Condiciones de posición en la parcela*, contempla dos artículos referidos a *Retranqueo* (artículo 3.3.5) y a *Posición de la edificación en la parcela* (artículo 3.3.7). Los referidos artículos hacen referencia a la posición de las edificaciones y las zonas que han de estar libres de edificación, sin contemplar las excepciones establecidas en el TR-LSRU.

Esta es su redacción actual en el Plan General vigente:

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.

Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

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, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar adelantada respecto a la alineación oficial.

E. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General en su *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable*, y más concretamente el *Capítulo 3.4 sobre Condiciones de ocupación de parcela*, contempla un artículo referido a *Superficie ocupada* (artículo 3.4.3). En dicho artículo se hace referencia a las superficies que computan en el cálculo de la ocupación de una parcela, sin tener en cuenta las excepciones establecidas en el TR-LSRU.

A continuación se inserta su redacción actual:

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.

- F. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente en su *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 3.5 sobre Condiciones de edificabilidad*, contempla un artículo referido a *Superficie edificada total* (artículo 3.5.5). Este artículo se refiere a las superficies que computan en el cálculo de la edificabilidad de una parcela, sin tener en cuenta las excepciones establecidas en el TR-LSRU

Esta es su redacción actual en el Plan General vigente:

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 diáfanos 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 (definida en el artículo 3.6.3, ap. 2.f), de estas Normas), 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.
- G. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente en su *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 3.6 sobre Condiciones de volumen y de forma*, contempla un artículo referido a *Construcciones permitidas por encima de altura máxima* (artículo 3.6.13). Este artículo se refiere a las construcciones que pueden elevarse por encima de la altura máxima y a sus condiciones y efectos, sin tener en cuenta las consideraciones dispuestas en el TR-LSRU.

A continuación se inserta la redacción actual del mismo:

Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) "La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y mínimo de quince grados (15°) con respecto a la horizontal. La altura de la cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.

b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

c) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada.

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

Sólo se permitirán cuartos de lavar en cubierta en zonas de Norma Zonal B, Bt, Ca y Ct.

- e) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
 - f) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - g) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
 - h) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.
 - i) Torreones. Solo en áreas de Norma Zonal D y según lo establecido en el 5.4.11 de las presentes Normas.
 - j) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.
- H. Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente en su *Título 4 de Normas para Parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos* y más concretamente el *Capítulo 4.1 sobre Normas para Parcelas Calificadas con Uso Espacio Libre*, contempla un artículo referido a *Parámetros Volumétricos* (artículo 4.1.5). Este artículo se refiere a la posible ocupación de Espacios Libres, sin tener en cuenta las consideraciones dispuestas en el TR-LSRU.

A continuación se inserta la redacción actual del mismo:

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m². (categoría I)
 - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m².

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.

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).

La nueva regulación que se propone establecer en los artículos citados en el apartado anterior, correspondientes a las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, incorpora los nuevos criterios que se establecen en el TR-LSRU en cuanto a las superficies susceptibles de ocupar con la finalidad de instalar elementos que mejoren la accesibilidad o supongan un ahorro superior al 30 por ciento del consumo energético anual y la exclusión de los cómputos de ocupación y edificabilidad correspondientes.

De este modo, habrá que modificar los artículos 1.1.36, 1.1.38, 2.5.3, 2.7.1, 3.3.5, 3.3.7, 3.4.3, 3.5.5, 3.6.13 y 4.1.5, quedando los textos correspondientes a los mismos como se indica a continuación: Se señalan en cursiva los cambios incorporados.

- A. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, *Título 1 de Normas de aplicación general, Capítulo 1.1 sobre Desarrollo y Ejecución del Plan General*, artículos referidos a *Obras en los edificios* (artículo 1.1.36) y a *Obras de nueva edificación* (artículo 1.1.38).

Artículo 1.1.36 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 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 TR-LSRU.

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 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 TR-LSRU 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.

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

Artículo 1.1.38 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 TR-LSRU o la legislación supramunicipal en vigor.

- B. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, *Título 2 de Normas relativas al uso en suelo urbano y urbanizable, Capítulo 2.5 sobre Uso Espacio Libre*, artículo referido a *Condiciones particulares del uso Espacio Libre* (artículo 2.5.3).

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 o la que la sustituya.
 2. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.
 3. En la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, en lo que se refiere a la edificación destinada a aparcamiento que se construya en el subsuelo, se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas para tal uso, así como por la 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 4.13.4 y 4.13.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- C. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, *Título 2 de Normas relativas al uso en suelo urbano y urbanizable, Capítulo 2.7 sobre Uso Red Viaria*, artículo referido a *Definición y Clases* (artículo 2.7.1).

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 o la que la sustituya, en las condiciones expresadas por éste.

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.

D. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable*, Capítulo 3.3 de *Condiciones de posición en la parcela*, artículos referidos a *Retranqueo* (artículo 3.3.5) y a *Posición de la edificación en la parcela* (artículo 3.3.7).

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 o la 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 .*

Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

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 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.

- E. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable, Capítulo 3.4 sobre Condiciones de ocupación de parcela*, artículo referido a *Superficie ocupada* (artículo 3.4.3).

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 la TR-LSRU o la legislación supramunicipal en vigor.*
- F. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable* y más concretamente el *Capítulo 3.5 sobre Condiciones de edificabilidad*, artículo referido a *Superficie edificada total* (artículo 3.5.5).

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 diáfanos 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 (definida en el artículo 3.6.3, ap. 2.f), de estas Normas), 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 o aquella que la sustituya.

G. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, *Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable, Capítulo 3.6 sobre Condiciones de volumen y de forma*, artículo referido a *Construcciones permitidas por encima de altura máxima* (artículo 3.6.13).

Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45º) trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45º) y mínimo de quince grados (15º) con respecto a la horizontal. La altura de la cumbre no será

superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.

b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

c) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada. *No obstante, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como 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 de lo dispuesto en el TR-LSRU o aquella que resulte de aplicación, podrán instalarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, si las condiciones del edificio lo requieren. En ambos casos, habrá de aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes.*

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20

m). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

Sólo se permitirán cuartos de lavar en cubierta en zonas de Norma Zonal B, Bt, Ca y Ct.

e) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.

f) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.

g) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

h) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada, *con excepción de las instalaciones incorporadas para la mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes o que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el TR-LSRU o aquella que la sustituya.*

i) Torreones. Solo en áreas de Norma Zonal D y según lo establecido en el 5.4.11 de las presentes Normas.

j) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.

H. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General vigente, *Título 4 de Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos*, Capítulo 4.1 sobre *Norma para Parcelas calificadas con uso Espacio Libre*, artículo referido a *Parámetros Volumétricos* (artículo 4.1.5).

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m². (categoría I)
 - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m².
 - 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.
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 o la que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.

7.1. Justificación del procedimiento de exoneración.

La presente Modificación integra una ordenación consistente en un cambio puntual y de alcance pormenorizado en la normativa urbanística de aplicación genérica en todo el ámbito municipal, en cuanto a las obras en edificio existente en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Dicho ajuste consiste en la mera aplicación jurídica de los nuevos criterios que se establecen en el TR-LSRU en cuanto a las superficies susceptibles de ocupar con la finalidad de instalar elementos que mejoren la accesibilidad o supongan un ahorro superior al 30% del consumo energético anual y su exclusión de los cálculos de ocupación y edificabilidad correspondientes.

Para ello, la Modificación propone puntualizar algunos parámetros de regulación de las construcciones en lo referente a la posición de la edificación en la parcela, retranqueo, parcela mínima, altura máxima y construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

La justificación expuesta en los apartados anteriores evidencia un impacto nada significativo de la nueva ordenación normativa sobre los valores medioambientales y paisajísticos del municipio, en relación al cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Se trata de modo genérico de ámbitos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, con la caracterización territorial y medioambiental que se le supone.
- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios ni especies integradas en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección que puedan verse afectados por la materialización espacial de los ajustes normativos.

- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulten relevantes o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido.

Por otra parte, es de aplicación en el caso de la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:

- Que la nueva ordenación tiene por objeto una modificación del PGO de carácter menor.
- Que la nueva ordenación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 24 punto 2º del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias como requisitos para justificar el caso de exoneración del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación.

Por otra parte, se reitera que para las nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de modo que no se integra dentro de ninguno de los supuestos para los que se regula la obligatoria evaluación ambiental en el artículo 3 la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente. En ese contexto se justifica la aplicación de lo regulado en el artículo 4º del mismo instrumento legislativo en el sentido de que:

- “1. En los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.*
- 2. Tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera*

de los tres supuestos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II'.

Además, esta Modificación no altera las previsiones y conclusiones que la Evaluación Ambiental del Plan General prevé para el conjunto del Suelo Urbano y Urbanizable.

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo II de la *Ley 9/2006, de Evaluación de determinados planes y programas sobre el medio ambiente*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan a modificarse establece un marco para proyectos y otras actividades.**

La Modificación tiene por objeto la actualización de la ordenación pormenorizada y la regulación de la edificación en varios parámetros urbanísticos y constructivos. Dicha regulación se limita a los potenciales supuestos localizados en Suelo Urbano o Urbanizable.

Dada su específica definición, esta regulación presenta un componente fundamentalmente normativo o de rango jurídico respecto al cual deben compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos privados que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras que contemplen la instalación de elementos destinados a facilitar la accesibilidad universal o el ahorro de al menos un 30 por ciento del consumo energético anual en edificios existentes, deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento del objetivo genérico de la Norma en cuanto a la cualificación del paisaje urbano y de no alteración a elementos naturales o culturales de interés.

- **La medida en que el Plan General modificado influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, el Plan General, una vez entre en vigor la Modificación, adquiere carácter de figura de planeamiento general en tanto armoniza la ordenación urbanística vigente en el municipio a los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales.**

Constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan el Plan General, en tanto instrumento urbanístico que ajusta la ordenación prevista en el municipio, excepto los espacios protegidos que se remiten a su respectivo instrumento de ordenación. Por supuesto, la entrada en vigor de esta Modificación implicaría el mantenimiento de ese alcance.

De acuerdo a las características de las características de las zonas susceptibles de verse afectadas, la normativa derivada de la entrada en vigor de la Modificación definirá el marco de obligado cumplimiento en cuanto a la formalización de la edificabilidad de la parcela (volumetría, integración en las fachadas colindantes, relación con el espacio público, etc.).

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la Modificación.**

El ajuste de la ordenación urbanística tiene como resultado un impacto nada significativo; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

- **La pertinencia del Plan General a modificarse para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.**

De nuevo, la coincidencia del municipio con hábitats de interés comunitario, especies de flora y fauna silvestre protegidas o con grados de amenaza, por un lado, o con inmuebles con definido valor arquitectónico e histórico, por otro, constituye el apartado fundamental que relaciona los aspectos ambientales implicados respecto a los instrumentos legislativos. En este sentido, se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de biodiversidad, patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

Igualmente, las consideraciones desde ambas escalas administrativo-jurídicas en materia de medio ambiente urbano (movilidad, paisaje urbano, servicios básicos, etc.) se entienden respondidas adecuadamente con la ordenación urbanística promovida y las características u ordenación vigente.

En la medida en que la presente Modificación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia del Plan General para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

7.2. Análisis ambiental justificativo de la exoneración.

El ámbito de Modificación coincide con las zonas del municipio definidas como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con limitada presencia de la componente medioambiental del territorio susceptible de verse afectada por las nuevas determinaciones, definiéndose en todo caso la estética del paisaje urbano como única variable de referencia.

De lo anterior se concluyen los siguientes aspectos relevantes de la situación ambiental:

- Dado la consolidación de la urbanización, no existen valores de geología, relieve, hidrología, biodiversidad o suelo de valor agrológico que se considere de interés y relevante en cuanto al patrimonio natural de la zona y del municipio, y que pueda verse alterado por el ajuste normativo en el alcance puntual y de escasa superficie implicado.
- No existen circunstancias naturales asociadas al funcionamiento del ciclo hidrológico que en el supuesto desarrollo de las obras resultantes del concreto ajuste en esta Modificación requieran de medidas específicas de conservación en esta variable ambiental.
- No existen comportamiento de hidrología, estabilidad-erosión del terreno, geotectónica u otras variables de la que resulten previsibles riesgos naturales que puedan derivarse de las determinaciones concretas de la Modificación.
- No existen espacios o elementos integrados en alguna de las figuras de protección reguladas en los diferentes instrumentos legales relacionados con los espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario, biodiversidad-patrimonio natural, dominio público o patrimonio histórico que puedan verse afectados por las determinaciones concretas de la Modificación.
- No existen limitaciones de uso derivadas de algún elemento natural.
- En tanto Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, la capacidad genérica de acogida ambiental para usos y construcciones urbanas es elevada.
- El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado mediante Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, y Decreto 68/2004 de 25 de mayo (de subsanación de deficiencias no sustanciales), en tanto plan de ordenación de los recursos naturales, integra el ámbito de actuación dentro del régimen de suelo con categorización de D (suelos urbanos, urbanizables y de Asentamiento Rural), lo cual permite la Modificación propuesta.

7.3. Efecto ambiental previsible de la Modificación.

En el peor escenario posible y como consecuencia del proceso constructivo en que se implique el ajuste normativo de esta Modificación, la estimación del impacto derivado de las nuevas determinaciones se prevé que sea de signo positivo y nada significativo.

Por tanto, no se prevén efectos positivos o negativos significativos.

ALTERACIÓN PREVISIBLE DE ELEMENTOS AMBIENTALES FUNDAMENTALES			
Relieve / sustrato geológico		Biodiversidad / Flora fauna	
Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.		Muy baja. Entorno urbanizado sin elemento singular.	
Suelos /Valor agrológico		Patrimonio cultural / Patrimonio histórico	
Muy baja. Sin valor agrológico.		Baja. No se induce alteración reseñable de inmuebles de interés arquitectónico integrados en el Catálogo Municipal de Protección.	
Factores climáticos / Hidrología /Riesgos		Población / Salud humana	
Muy baja. No se inducen cambios en la dinámica marina ni en la escorrentía superficial.		Muy baja. Entorno urbano propiamente residencial y terciario de alta intensidad	
Bienes materiales		Paisaje	
Muy baja. No altera expresamente la titularidad del suelo.		Baja. Ajuste puntual de la configuración paisajística derivada de la nueva construcción o tratamiento de la edificación preexistente, en comparación con la normativa en vigor.	
NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN EL CONJUNTO DE LA UNIDAD			
Probabilidad	Impacto poco probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Continua	Magnitud	Puntual
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	No acumulativo.	Signo	Positivo
Valor del impacto	Poco significativo (35)		

Como consecuencia del Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de fecha 11 de julio de 2016, solicitando la subsanación de determinados aspectos del documento de Modificación puntual, se incorporan una serie de cambios que, siguiendo el citado Acuerdo, son los siguientes:

1.- Se ha adaptado el documento de Modificación puntual a la nueva legislación vigente, en concreto al 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, así como su referencia al nuevo artículo 24 en sustitución del artículo 10 de la derogada Ley 8/2013.

2.- Se ha completado en la Memoria la relación de los artículos del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria objeto de modificación, que son los detallados en el apartado 6 de este documento, que se corrigen sustituyendo la mención a la Ley 8/2013 por la del TR-LSRU.

A estos efectos, se procede igualmente a modificar y redactar formalmente los artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el Anejo nº 2, sustituyendo la mención a la Ley 8/2013 por la del TR-LSRU.

3.- Se ha procedido a recoger en la Memoria que las nuevas determinaciones son de aplicación a actuaciones sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, eliminando cualquier referencia a su aplicación a las edificaciones existentes en suelo urbanizable.

Esta aclaración se encuentra recogida en el apartado 2 de la Memoria “Objeto de la modificación”.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de julio de 2016

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta



Santiago Hernández Torres
Geógrafo



II. ANEJOS

ANEJO Nº1: NORMA VIGENTE

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	Actuaciones de Transformación Urbanística	1
Artículo 1.1.4	Delimitación de Actuaciones de Dotación	2
Artículo 1.1.5	Instrumentos de actuación urbanística	3
SECCIÓN SEGUNDA: Instrumentos de Ordenación		4
Artículo 1.1.6	Concepto	4
Artículo 1.1.7	Figuras de planeamiento	4
Artículo 1.1.8	Planes Parciales de Ordenación	4
Artículo 1.1.9	Contenido de los Planes Parciales de Ordenación	6
Artículo 1.1.10	Planes Especiales	6
Artículo 1.1.11	Contenido de los Planes Especiales	8
Artículo 1.1.12	Estudios de Detalle	9
Artículo 1.1.13	Ordenanzas Especiales	9
Artículo 1.1.14	Registro de bienes protegidos y de servidumbres	10
Artículo 1.1.15	Catálogos de planeamiento	10
SECCIÓN TERCERA: Instrumentos de gestión		10
Artículo 1.1.16	Formas de gestión	10
Artículo 1.1.17	Unidades de Actuación	11
Artículo 1.1.18	Sistemas de ejecución	11
Artículo 1.1.19	Sistema de concierto	11
Artículo 1.1.20	Sistema de compensación	12
Artículo 1.1.21	Sistema de ejecución empresarial	12
Artículo 1.1.22	Sistema de cooperación	12
Artículo 1.1.23	Sistema de expropiación	13
Artículo 1.1.24	Sistema de ejecución forzosa	13
Artículo 1.1.25	Reparcelación	13
Artículo 1.1.26	Parcelaciones urbanísticas	14
SECCIÓN CUARTA: Instrumentos de ejecución		14
Artículo 1.1.27	Clases de proyectos	14
Artículo 1.1.28	Condiciones generales de los proyectos técnicos	15
Artículo 1.1.29	Proyectos de Urbanización	15
Artículo 1.1.30	Contenido documental de los Proyectos de Urbanización	16
Artículo 1.1.31	Plazos de ejecución de las obras de urbanización	16
Artículo 1.1.32	Proyectos de Obras Ordinarias	16
Artículo 1.1.33	Proyectos de Edificación	17
Artículo 1.1.34	Plazos de ejecución de obras de edificación	17
Artículo 1.1.35	Clases de obras de edificación	17
Artículo 1.1.36	Obras en los edificios	17
Artículo 1.1.37	Obras de demolición y excavación	19

Artículo 1.1.38	Obras de nueva edificación.....	19
Artículo 1.1.39	Proyectos de Actividades.....	19
Artículo 1.1.40	Otras actuaciones urbanísticas.....	20
Artículo 1.1.41	Revisión del Programa de Actuación.....	21
Artículo 1.1.42	Recepción de urbanizaciones.....	21
Artículo 1.1.43	Condiciones para la edificación de la parcela.....	22
Artículo 1.1.44	Requisitos para la edificación y urbanización simultánea.....	22
Capítulo 1.2	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	25
Artículo 1.2.1	Destino de los terrenos y construcciones.....	25
Artículo 1.2.2	Contenido del deber de conservación.....	25
Artículo 1.2.3	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	26
Artículo 1.2.4	Destino provisional de los solares.....	27
Artículo 1.2.5	Deber de conservación del patrimonio.....	27
Capítulo 1.3	DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS.....	28
Artículo 1.3.1	La declaración de Ruina.....	28
Artículo 1.3.2	Supuestos de Ruina.....	28
Artículo 1.3.3	Efectos de la declaración de edificación ruinosas.....	29
Artículo 1.3.4	Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosa.....	29
TÍTULO 2	NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	30
Capítulo 2.1	OBJETO Y APLICACIÓN.....	30
Artículo 2.1.1	Objeto.....	30
Artículo 2.1.2	Aplicación.....	30
Capítulo 2.2	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	31
Artículo 2.2.1	Sistema de clasificación.....	31
Artículo 2.2.2	Clasificación de los usos según su naturaleza.....	31
Artículo 2.2.3	Clasificación de los usos según su calificación ambiental.....	32
Artículo 2.2.4	Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio.....	32
Artículo 2.2.5	Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.....	32
Capítulo 2.3	USO RESIDENCIAL.....	34
Artículo 2.3.1	Definición y clases.....	34
Artículo 2.3.2	Aplicación.....	34
Artículo 2.3.3	Clase Vivienda.....	34
Artículo 2.3.4	Condiciones particulares de la clase Vivienda.....	36
Artículo 2.3.5	Clase Residencia Comunitaria.....	37
Artículo 2.3.6	Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria.....	37
Capítulo 2.4	USO INDUSTRIAL.....	38
Artículo 2.4.1	Definición y clases.....	38
Artículo 2.4.2	Aplicación.....	38
Artículo 2.4.3	Clase Industria.....	38
Artículo 2.4.4	Condiciones particulares de la clase Industria.....	39
Artículo 2.4.5	Clase Almacén y Comercio Mayorista.....	40
Artículo 2.4.6	Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista.....	41
Artículo 2.4.7	Clase Taller.....	42
Artículo 2.4.8	Condiciones particulares de la clase Taller.....	43

Capítulo 2.5	USO ESPACIO LIBRE.....	45
Artículo 2.5.1	Definición y categorías.....	45
Artículo 2.5.2	Aplicación.....	45
Artículo 2.5.3	Condiciones particulares del uso Espacio Libre	45
Capítulo 2.6	USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO	47
Artículo 2.6.1	Definición y clases.....	47
Artículo 2.6.2	Aplicación.....	48
Artículo 2.6.3	Clase Servicios Comunitarios.....	48
Artículo 2.6.4	Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios	49
Artículo 2.6.5	Clase Servicios Públicos	50
Artículo 2.6.6	Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos.....	51
Artículo 2.6.7	Clase Terciario.....	51
Artículo 2.6.8	Condiciones particulares de la clase Terciario	54
Artículo 2.6.9	Clase Transporte y Comunicaciones	59
Artículo 2.6.10	Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones.....	59
Capítulo 2.7	USO RED VIARIA.....	65
Artículo 2.7.1	Definición y clases.....	65
Artículo 2.7.2	Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular.....	65
Artículo 2.7.3	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular	66
Artículo 2.7.4	Clase Red Viaria de Interés Local	68
Artículo 2.7.5	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local.....	68
Artículo 2.7.6	Clase Plataforma de Tránsito	69
Artículo 2.7.7	Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito.....	69
Artículo 2.7.8	Clase Zona Verde Viaria	71
Artículo 2.7.9	Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria	71
TÍTULO 3	NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	72
Capítulo 3.1	DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES	72
Artículo 3.1.1	Aplicación.....	72
Artículo 3.1.2	Clases de condiciones	72
Capítulo 3.2	CONDICIONES DE LA PARCELA.....	73
Artículo 3.2.1	Relación entre parcela y edificación	73
Artículo 3.2.2	Parcela mínima	73
Artículo 3.2.3	Parcela máxima.....	73
Artículo 3.2.4	Parcela edificable	73
Artículo 3.2.5	Linderos	73
Capítulo 3.3	CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....	74
Artículo 3.3.1	Alineación de la edificación.....	74
Artículo 3.3.2	Alineación oficial, exterior o pública	74
Artículo 3.3.3	Plano de fachada.....	74
Artículo 3.3.4	Línea de edificación.....	74
Artículo 3.3.5	Retranqueo.....	74
Artículo 3.3.6	Fondo edificable	74
Artículo 3.3.7	Posición de la edificación en la parcela.....	75
Capítulo 3.4	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	76
Artículo 3.4.1	Superficie ocupable	76

Artículo 3.4.2	Coeficiente de ocupación	76
Artículo 3.4.3	Superficie ocupada	76
Artículo 3.4.4	Superficie libre	76
Capítulo 3.5	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	77
Artículo 3.5.1	Edificabilidad.....	77
Artículo 3.5.2	Superficie edificable	77
Artículo 3.5.3	Índice de edificabilidad	77
Artículo 3.5.4	Clases de edificabilidad	77
Artículo 3.5.5	Superficie edificada total	78
Artículo 3.5.6	Definición de superficies	78
Capítulo 3.6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.....	80
Artículo 3.6.1	Rasante.....	80
Artículo 3.6.2	Clases de Rasantes	80
Artículo 3.6.3	Planta	80
Artículo 3.6.4	Cota de referencia	82
Artículo 3.6.5	Altura en unidades métricas	82
Artículo 3.6.6	Altura en número de plantas	83
Artículo 3.6.7	Altura máxima	83
Artículo 3.6.8	Altura mínima.....	83
Artículo 3.6.9	Altura de piso y altura libre	83
Artículo 3.6.10	Altura a intradós.....	83
Artículo 3.6.11	Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial.....	84
Artículo 3.6.12	Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial.....	84
Artículo 3.6.13	Construcciones permitidas por encima de altura máxima	84
TÍTULO 4	NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	86
Capítulo 4.1	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE.....	87
Artículo 4.1.1	Área	87
Artículo 4.1.2	Obras y actividades admisibles.....	87
Artículo 4.1.3	Aplicación.....	87
Artículo 4.1.4	Parámetros tipológicos.....	87
Artículo 4.1.5	Parámetros volumétricos	87
Artículo 4.1.6	Parámetros de uso.....	88
Artículo 4.1.7	Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141)	89
Artículo 4.1.8	Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina.....	89
Artículo 4.1.9	EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque.....	89
Artículo 4.1.10	Espacio Libre en Fincas Unidas.....	90
Artículo 4.1.11	EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama)	90
Capítulo 4.2	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO	92
Artículo 4.2.1	Área	92
Artículo 4.2.2	Obras y actividades admisibles.....	92
Artículo 4.2.3	Aplicación.....	92
Artículo 4.2.4	Parámetros tipológicos.....	92
Artículo 4.2.5	Parámetros volumétricos	92
Artículo 4.2.6	Parámetro de uso	92
Artículo 4.2.7	Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023)	93
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)	94

Artículo 1.1.33 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.
2. Su contenido documental se regulará en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

Artículo 1.1.34 Plazos de ejecución de obras de edificación

1. Sin perjuicio de los plazos que se impongan en las correspondientes licencias de construcción, los Proyectos de Edificación, especialmente los de nueva planta y ampliación, tendrán un plazo de ejecución que no superará en ningún caso los dos (2) años para edificaciones de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, ampliables por un período de seis (6) meses por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que superen aquellos mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, hasta un plazo máximo global de cuatro (4) años.
2. Para el caso de edificaciones con destino a viviendas consideradas de primera necesidad social, dicho plazo máximo se establece en cuatro (4) años.
3. Transcurridos los plazos otorgados sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, el Ayuntamiento declarará caducada la licencia, previa audiencia de los interesados.

Artículo 1.1.35 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 1.1.36 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.
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 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.

- 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.

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

Artículo 1.1.37 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 1.1.38 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.

Artículo 1.1.39 Proyectos de Actividades

1. Se entiende por proyectos de actividades aquéllos 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 establezca en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

Artículo 1.1.40 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.
 - 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 1.1.41 **Revisión del Programa de Actuación**

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) Redelimitar las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y urbanizable, incluyendo o excluyendo terrenos de sus ámbitos/sectores, 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.
 - d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General de Ordenación.
 - e) 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.
 - f) 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, salvo que implique modificación en la clasificación del suelo, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en los artículos 42 y 43 del TR-LOTCEC.

Artículo 1.1.42 **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 1.1.43 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 147 del TR-LOTCEC.
 - 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 1.1.44 Requisitos para la edificación y urbanización simultánea

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse, además de las construcciones provisionales a que se

refiere el artículo relativo al destino provisional de los solares de las presentes Normas, las edificaciones e instalaciones previstas para la categoría de suelo rústico residual general, con las garantías que, en orden a su demolición, dispone el artículo 61 del TR-LOTCEC.

3. La aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
4. En aquellos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que aún no hayan alcanzado la condición legal de solar, podrá concederse licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea, quedando condicionada, en todo caso, la adquisición del derecho a edificar a la efectiva urbanización de los terrenos. Para garantizar la realización de las obras de urbanización será necesario que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 73.5 del TR-LOTCEC y los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística o disposiciones que los sustituyan.
5. En el supuesto de que los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en suelo urbanizable, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté realizada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, dicha parcela contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte el edificio. Dicha condición tendrá carácter de condición especial en el acto de otorgamiento de licencia, y como tal podrá hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad en el momento de la inscripción en el mismo de la escritura de obra nueva, de acuerdo con el artículo 174 TR-LOTCEC.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de la unidad de actuación o de la etapa correspondiente.
6. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica mínima la ejecución de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el área del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
 - a) Movimientos de tierras.
 - b) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme de calzada.
 - d) Cruces de calzadas de las redes de distribución.
 - e) Galerías de servicios.
 - f) Acometidas de servicios a las parcelas dotacionales.

- g) No obstante, el Ayuntamiento en cada supuesto podrá imponer condiciones adicionales de acuerdo con las circunstancias de cada caso.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia concedida sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere producido. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

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, 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.
2. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abanquen o

explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

3. En la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, en lo que se refiere a la edificación destinada a aparcamiento que se construya en el subsuelo, se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas para tal uso, así como por la 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 4.13.4 y 4.13.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

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.

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 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-114	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 Siete Palmas - Lomo de Los Frailes	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace GC-21 - 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

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.

Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

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, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar adelantada respecto a la alineación oficial.

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.

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.

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 m², 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 m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela.
2. La determinación de éste índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste 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 m² de superficie edificable sobre m² 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 m² de superficie edificable sobre m² de solar, entendiéndose 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.

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 (definida en el artículo 3.6.3, ap. 2.f), de estas Normas), 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.

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.

Artículo 3.6.11 Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.
2. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte (20) metros de longitud, la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

Caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga mejor adecuación el entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la de menor altura.

3. Las plantas bajas porticadas computarán a efectos de altura.
4. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.
5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la Norma Zonal.

Artículo 3.6.12 Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.
2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) "La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45º) trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45º) y mínimo de quince grados (15º) con respecto

a la horizontal. La altura de la cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.

- b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
- c) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada. No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

- d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

Sólo se permitirán cuartos de lavar en cubierta en zonas de Norma Zonal B, Bt, Ca y Ct.

- e) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
- f) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- g) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
- h) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada.
- i) Torreones. Solo en áreas de Norma Zonal D y según lo establecido en el 5.4.11 de las presentes Normas.
- j) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.

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 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 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

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 m² (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m² e inferior a 5.000 m² (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 m² (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 m² 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 m² de la parcela.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m². (categoría I)
 - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m².
 - 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.

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).

Artículo 4.1.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.
2. Usos complementarios:
 - a) Ninguno en la categoría I.
 - b) Garaje-Aparcamiento bajo rasante en las categorías II, III y IV.
 - c) Cultural en las categorías II, III y IV (que podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten).
 - d) Servicios Sociales, Recreativo-Ocio, Deportivo al aire libre y Religioso, en las categorías III y IV.
 - e) Deportivo cubierto en la categoría IV.
 - f) Cultural y Administración Pública con actividades íntimamente vinculadas a la naturaleza o a la gestión y mantenimiento de las zonas verdes municipales en las categorías III y IV. La edificabilidad será la de los edificios existentes.
3. Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.

ANEJO Nº2: NORMA MODIFICADA

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	Actuaciones de Transformación Urbanística	1
Artículo 1.1.4	Delimitación de Actuaciones de Dotación	2
Artículo 1.1.5	Instrumentos de actuación urbanística	3
SECCIÓN SEGUNDA:	Instrumentos de Ordenación	4
Artículo 1.1.6	Concepto	4
Artículo 1.1.7	Figuras de planeamiento	4
Artículo 1.1.8	Planes Parciales de Ordenación	4
Artículo 1.1.9	Contenido de los Planes Parciales de Ordenación	6
Artículo 1.1.10	Planes Especiales	6
Artículo 1.1.11	Contenido de los Planes Especiales	8
Artículo 1.1.12	Estudios de Detalle	9
Artículo 1.1.13	Ordenanzas Especiales	9
Artículo 1.1.14	Registro de bienes protegidos y de servidumbres	10
Artículo 1.1.15	Catálogos de planeamiento	10
SECCIÓN TERCERA:	Instrumentos de gestión	10
Artículo 1.1.16	Formas de gestión	10
Artículo 1.1.17	Unidades de Actuación	11
Artículo 1.1.18	Sistemas de ejecución	11
Artículo 1.1.19	Sistema de concierto	11
Artículo 1.1.20	Sistema de compensación	12
Artículo 1.1.21	Sistema de ejecución empresarial	12
Artículo 1.1.22	Sistema de cooperación	12
Artículo 1.1.23	Sistema de expropiación	13
Artículo 1.1.24	Sistema de ejecución forzosa	13
Artículo 1.1.25	Reparcelación	13
Artículo 1.1.26	Parcelaciones urbanísticas	14
SECCIÓN CUARTA:	Instrumentos de ejecución	14
Artículo 1.1.27	Clases de proyectos	14
Artículo 1.1.28	Condiciones generales de los proyectos técnicos	15
Artículo 1.1.29	Proyectos de Urbanización	15
Artículo 1.1.30	Contenido documental de los Proyectos de Urbanización	16
Artículo 1.1.31	Plazos de ejecución de las obras de urbanización	16
Artículo 1.1.32	Proyectos de Obras Ordinarias	16
Artículo 1.1.33	Proyectos de Edificación	17
Artículo 1.1.34	Plazos de ejecución de obras de edificación	17
Artículo 1.1.35	Clases de obras de edificación	17
Artículo 1.1.36	Obras en los edificios	17
Artículo 1.1.37	Obras de demolición y excavación	19

Artículo 1.1.38	Obras de nueva edificación.....	19
Artículo 1.1.39	Proyectos de Actividades.....	20
Artículo 1.1.40	Otras actuaciones urbanísticas.....	20
Artículo 1.1.41	Revisión del Programa de Actuación.....	21
Artículo 1.1.42	Recepción de urbanizaciones.....	22
Artículo 1.1.43	Condiciones para la edificación de la parcela.....	22
Artículo 1.1.44	Requisitos para la edificación y urbanización simultánea.....	22
Capítulo 1.2	DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	25
Artículo 1.2.1	Destino de los terrenos y construcciones.....	25
Artículo 1.2.2	Contenido del deber de conservación.....	25
Artículo 1.2.3	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	26
Artículo 1.2.4	Destino provisional de los solares.....	27
Artículo 1.2.5	Deber de conservación del patrimonio.....	27
Capítulo 1.3	DECLARACIÓN DE EDIFICACIONES RUINOSAS.....	28
Artículo 1.3.1	La declaración de Ruina.....	28
Artículo 1.3.2	Supuestos de Ruina.....	28
Artículo 1.3.3	Efectos de la declaración de edificación ruinosa.....	29
Artículo 1.3.4	Procedimiento y Régimen Jurídico de la Declaración de Edificación Ruinosa.....	29
TÍTULO 2	NORMAS RELATIVAS AL USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	30
Capítulo 2.1	OBJETO Y APLICACIÓN.....	30
Artículo 2.1.1	Objeto.....	30
Artículo 2.1.2	Aplicación.....	30
Capítulo 2.2	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	31
Artículo 2.2.1	Sistema de clasificación.....	31
Artículo 2.2.2	Clasificación de los usos según su naturaleza.....	31
Artículo 2.2.3	Clasificación de los usos según su calificación ambiental.....	32
Artículo 2.2.4	Clasificación de los usos según su incidencia en la caracterización de un edificio.....	32
Artículo 2.2.5	Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.....	32
Capítulo 2.3	USO RESIDENCIAL.....	34
Artículo 2.3.1	Definición y clases.....	34
Artículo 2.3.2	Aplicación.....	34
Artículo 2.3.3	Clase Vivienda.....	34
Artículo 2.3.4	Condiciones particulares de la clase Vivienda.....	36
Artículo 2.3.5	Clase Residencia Comunitaria.....	37
Artículo 2.3.6	Condiciones particulares de la clase Residencia Comunitaria.....	37
Capítulo 2.4	USO INDUSTRIAL.....	38
Artículo 2.4.1	Definición y clases.....	38
Artículo 2.4.2	Aplicación.....	38
Artículo 2.4.3	Clase Industria.....	38
Artículo 2.4.4	Condiciones particulares de la clase Industria.....	39
Artículo 2.4.5	Clase Almacén y Comercio Mayorista.....	40
Artículo 2.4.6	Condiciones particulares de la clase Almacén y Comercio Mayorista.....	41
Artículo 2.4.7	Clase Taller.....	42
Artículo 2.4.8	Condiciones particulares de la clase Taller.....	43

Capítulo 2.5	USO ESPACIO LIBRE.....	45
Artículo 2.5.1	Definición y categorías.....	45
Artículo 2.5.2	Aplicación.....	45
Artículo 2.5.3	Condiciones particulares del uso Espacio Libre	45
Capítulo 2.6	USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO	47
Artículo 2.6.1	Definición y clases.....	47
Artículo 2.6.2	Aplicación.....	48
Artículo 2.6.3	Clase Servicios Comunitarios.....	48
Artículo 2.6.4	Condiciones particulares de la clase Servicios Comunitarios	49
Artículo 2.6.5	Clase Servicios Públicos	50
Artículo 2.6.6	Condiciones particulares de la clase Servicios Públicos.....	51
Artículo 2.6.7	Clase Terciario.....	51
Artículo 2.6.8	Condiciones particulares de la clase Terciario	54
Artículo 2.6.9	Clase Transporte y Comunicaciones.....	59
Artículo 2.6.10	Condiciones particulares de la clase Transporte y Comunicaciones.....	59
Capítulo 2.7	USO RED VIARIA.....	65
Artículo 2.7.1	Definición y clases.....	65
Artículo 2.7.2	Clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular.....	65
Artículo 2.7.3	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Regional e Interés Insular	66
Artículo 2.7.4	Clase Red Viaria de Interés Local	68
Artículo 2.7.5	Condiciones particulares de la clase Red Viaria de Interés Local.....	69
Artículo 2.7.6	Clase Plataforma de Tránsito	69
Artículo 2.7.7	Condiciones particulares de la clase Plataforma de Tránsito.....	69
Artículo 2.7.8	Clase Zona Verde Viaria	71
Artículo 2.7.9	Condiciones particulares de la clase Zona Verde Viaria	71
TÍTULO 3	NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....	72
Capítulo 3.1	DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES	72
Artículo 3.1.1	Aplicación.....	72
Artículo 3.1.2	Clases de condiciones	72
Capítulo 3.2	CONDICIONES DE LA PARCELA.....	73
Artículo 3.2.1	Relación entre parcela y edificación	73
Artículo 3.2.2	Parcela mínima	73
Artículo 3.2.3	Parcela máxima.....	73
Artículo 3.2.4	Parcela edificable	73
Artículo 3.2.5	Linderos	73
Capítulo 3.3	CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.....	74
Artículo 3.3.1	Alineación de la edificación.....	74
Artículo 3.3.2	Alineación oficial, exterior o pública	74
Artículo 3.3.3	Plano de fachada.....	74
Artículo 3.3.4	Línea de edificación	74
Artículo 3.3.5	Retranqueo	74
Artículo 3.3.6	Fondo edificable	75
Artículo 3.3.7	Posición de la edificación en la parcela.....	75
Capítulo 3.4	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	76
Artículo 3.4.1	Superficie ocupable	76

Artículo 3.4.2	Coficiente de ocupación	76
Artículo 3.4.3	Superficie ocupada	76
Artículo 3.4.4	Superficie libre	76
Capítulo 3.5	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	77
Artículo 3.5.1	Edificabilidad	77
Artículo 3.5.2	Superficie edificable	77
Artículo 3.5.3	Índice de edificabilidad	77
Artículo 3.5.4	Clases de edificabilidad	77
Artículo 3.5.5	Superficie edificada total	78
Artículo 3.5.6	Definición de superficies	79
Capítulo 3.6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA	80
Artículo 3.6.1	Rasante	80
Artículo 3.6.2	Clases de Rasantes	80
Artículo 3.6.3	Planta	80
Artículo 3.6.4	Cota de referencia	82
Artículo 3.6.5	Altura en unidades métricas	82
Artículo 3.6.6	Altura en número de plantas	83
Artículo 3.6.7	Altura máxima	83
Artículo 3.6.8	Altura mínima	83
Artículo 3.6.9	Altura de piso y altura libre	83
Artículo 3.6.10	Altura a intradós	83
Artículo 3.6.11	Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial	83
Artículo 3.6.12	Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial	84
Artículo 3.6.13	Construcciones permitidas por encima de altura máxima	84
TÍTULO 4	NORMAS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO ESPACIOS LIBRES, DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	86
Capítulo 4.1	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESPACIO LIBRE	87
Artículo 4.1.1	Área	87
Artículo 4.1.2	Obras y actividades admisibles	87
Artículo 4.1.3	Aplicación	87
Artículo 4.1.4	Parámetros tipológicos	87
Artículo 4.1.5	Parámetros volumétricos	87
Artículo 4.1.6	Parámetros de uso	88
Artículo 4.1.7	Chimenea Swanston (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-141)	89
Artículo 4.1.8	Espacios Libres entre las calles Lomo La Plana, Lomo San Lázaro, Hoya del Enamorado y Hoya de La Gallina	89
Artículo 4.1.9	EL/AP entre las calles Juan de Quesada y Real de San Roque	89
Artículo 4.1.10	Espacio Libre en Fincas Unidas	90
Artículo 4.1.11	EL/AP San Roque (calles Farnesio y Fama)	90
Capítulo 4.2	NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO EDUCATIVO	92
Artículo 4.2.1	Área	92
Artículo 4.2.2	Obras y actividades admisibles	92
Artículo 4.2.3	Aplicación	92
Artículo 4.2.4	Parámetros tipológicos	92
Artículo 4.2.5	Parámetros volumétricos	92
Artículo 4.2.6	Parámetro de uso	92
Artículo 4.2.7	Colegio Carlos Navarro Ruiz (Ficha Catálogo General Municipal de Protección ARQ-023)	93
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)	94

Artículo 1.1.33 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.
2. Su contenido documental se regulará en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

Artículo 1.1.34 Plazos de ejecución de obras de edificación

1. Sin perjuicio de los plazos que se impongan en las correspondientes licencias de construcción, los Proyectos de Edificación, especialmente los de nueva planta y ampliación, tendrán un plazo de ejecución que no superará en ningún caso los dos (2) años para edificaciones de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, ampliables por un período de seis (6) meses por cada cien (100) metros cuadrados o fracción que superen aquellos mil quinientos (1.500) metros cuadrados construidos, hasta un plazo máximo global de cuatro (4) años.
2. Para el caso de edificaciones con destino a viviendas consideradas de primera necesidad social, dicho plazo máximo se establece en cuatro (4) años.
3. Transcurridos los plazos otorgados sin haber solicitado el reconocimiento final de la obra, el Ayuntamiento declarará caducada la licencia, previa audiencia de los interesados.

Artículo 1.1.35 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 1.1.36 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 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 TR-LSRU (DL 7/2015), o aquella que la sustituya.

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 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 TR-LSRU (DL 7/2015) 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.

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

Artículo 1.1.37 **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 1.1.38 **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.
 - d) 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 TR-LSRU (DL 7/2015) o la legislación supramunicipal en vigor.

Artículo 1.1.39 **Proyectos de Actividades**

1. Se entiende por proyectos de actividades aquéllos 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 establezca en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

Artículo 1.1.40 **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.

- 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 1.1.41 Revisión del Programa de Actuación

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) Redelimitar las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y urbanizable, incluyendo o excluyendo terrenos de sus ámbitos/sectores, 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.
 - d) Delimitar nuevas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con el objeto de agilizar la ejecución del Plan General de Ordenación.
 - e) 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.
 - f) 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, salvo que implique modificación en la clasificación del suelo, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en los artículos 42 y 43 del TR-LOTCENC.

Artículo 1.1.42 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 1.1.43 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 147 del TR-LOTCENC.
 - 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 1.1.44 Requisitos para la edificación y urbanización simultánea

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable ordenado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de ejecución correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse, además de las construcciones provisionales a que se refiere el artículo relativo al destino provisional de los solares de las presentes Normas, las edificaciones e instalaciones previstas para la categoría de suelo rústico residual general, con las garantías que, en orden a su demolición, dispone el artículo 61 del TR-LOTCEC.
3. La aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
4. En aquellos terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que aún no hayan alcanzado la condición legal de solar, podrá concederse licencia que autorice la urbanización y edificación simultánea, quedando condicionada, en todo caso, la adquisición del derecho a edificar a la efectiva urbanización de los terrenos. Para garantizar la realización de las obras de urbanización será necesario que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 73.5 del TR-LOTCEC y los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística o disposiciones que los sustituyan.
5. En el supuesto de que los terrenos se encuentren incluidos en unidades de actuación en suelo urbano o en suelo urbanizable, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica de la unidad de actuación esté realizada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, dicha parcela contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte el edificio. Dicha condición tendrá carácter de condición especial en el acto de otorgamiento de licencia, y como tal podrá hacerse constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad en el momento de la inscripción en el mismo de la escritura de obra nueva, de acuerdo con el artículo 174 TR-LOTCEC.
 - d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de la unidad de actuación o de la etapa correspondiente.
6. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica mínima la ejecución de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el área del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:
 - a) Movimientos de tierras.
 - b) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme de calzada.

- d) Cruces de calzadas de las redes de distribución.
 - e) Galerías de servicios.
 - f) Acometidas de servicios a las parcelas dotacionales.
 - g) No obstante, el Ayuntamiento en cada supuesto podrá imponer condiciones adicionales de acuerdo con las circunstancias de cada caso.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia concedida sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere producido. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

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, 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 la que la sustituya.
2. En los Espacios Libres de nueva creación en planeamientos de desarrollo del Plan General, no podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles, lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente

media sea superior al veinte por ciento (20%), salvo que previamente se abanquen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

3. En la categoría Espacio Libre-Aparcamiento, en lo que se refiere a la edificación destinada a aparcamiento que se construya en el subsuelo, se regulará por el régimen particular contenido en estas Normas Urbanísticas para tal uso, así como por la 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 4.13.4 y 4.13.5 (parámetros volumétricos y de uso para parcelas calificadas de AP) de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

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 la 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 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-114	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 Siete Palmas - Lomo de Los Frailes	Carretera convencional	Cabildo de Gran Canaria
GC-300	Enlace GC-21 - 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

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 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 la 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.

Puede darse como valor fijo o como valor mínimo.

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, además de 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.

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.

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 m², 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 m²/m², de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela.
2. La determinación de éste índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste 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 m² de superficie edificable sobre m² 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 m² de superficie edificable sobre m² de solar, entendiéndose 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.

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 diáfanos 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 (definida en el artículo 3.6.3, ap. 2.f), de estas Normas), 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 aquella que la sustituya.

(1,40 m), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

En fachadas menores de veinte (20) metros de longitud, la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) de desnivel entre los puntos extremos.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

Caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga mejor adecuación el entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la de menor altura.

3. Las plantas bajas porticadas computarán a efectos de altura.
4. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.
5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la Norma Zonal.

Artículo 3.6.12 Medición de altura en edificación aislada o retranqueada de la alineación oficial

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.
2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

Artículo 3.6.13 Construcciones permitidas por encima de altura máxima

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) “La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde la cornisa. Todas las vertientes del tejado deberán tener un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y mínimo de quince grados (15°) con respecto a la horizontal. La altura de la cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.
 - b) Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

- c) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada. No obstante, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como 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 de lo dispuesto en el TR-LSRU (DL 7/2015) o aquella que resulte de aplicación, podrán instalarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, si las condiciones del edificio lo requieren. En ambos casos, habrá de aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes.

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

- d) Cuartos de lavar con superficie máxima de cuatro (4) metros cuadrados a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior mínima de dos (2) metros y máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.

Sólo se permitirán cuartos de lavar en cubierta en zonas de Norma Zonal B, Bt, Ca y Ct.

- e) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
- f) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- g) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
- h) El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada, con excepción de las instalaciones incorporadas para la mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes o que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el TR-LSRU (DL 7/2015) de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o aquella que la sustituya.
- i) Torreones. Solo en áreas de Norma Zonal D y según lo establecido en el 5.4.11 de las presentes Normas.
- j) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privado.

Artículo 4.1.1 Área

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL 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 1.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

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 m² (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.
2. En Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m² e inferior a 5.000 m² (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 m² (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 m² 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 m² de la parcela.

Artículo 4.1.5 Parámetros volumétricos

1. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m². (categoría I)
 - a) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m².
 - 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.

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 la que la sustituya, en las condiciones expresadas por ésta.

Artículo 4.1.6 Parámetros de uso

1. Usos vinculados: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.
2. Usos complementarios:
 - a) Ninguno en la categoría I.
 - b) Garaje-Aparcamiento bajo rasante en las categorías II, III y IV.
 - c) Cultural en las categorías II, III y IV (que podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten).
 - d) Servicios Sociales, Recreativo-Ocio, Deportivo al aire libre y Religioso, en las categorías III y IV.
 - e) Deportivo cubierto en la categoría IV.
 - f) Cultural y Administración Pública con actividades íntimamente vinculadas a la naturaleza o a la gestión y mantenimiento de las zonas verdes municipales en las categorías III y IV. La edificabilidad será la de los edificios existentes.
3. Usos alternativos y autorizables: ninguno en todas las categorías de Espacio Libre.