

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALLESECO

### ANUNCIO

#### 4.402

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión plenaria celebrada en fecha 07-05-2001, en virtud de lo establecido en el artículo 43.2.a) del 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, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias referentes a Asentamientos Rurales, en el término municipal de Valleseco, tal como a continuación literalmente se transcribe:

“Resultando que, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 4 de mayo de 2000 adoptó, sobre este tema el acuerdo de suspender la aprobación definitiva, hasta tanto se subsanasen una serie de condiciones contenidas en el propio Acuerdo.

Considerando que, la Ponencia Técnica, en sesión de 25 de abril de 2001, consideró corregidas y subsanadas las deficiencias indicadas en el anterior Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Primero. Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 43.2.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Modificación Puntual número 2 de las Normas Subsidiarias, referentes a asentamientos rurales, en el término municipal de Valleseco, dando por subsanados los reparos indicados en la anterior Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 4 de mayo de 2000.

Segundo. El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Valleseco y al Cabildo Insular de Gran Canaria.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente

recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación, salvo que se trate de una Administración pública, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo indicado en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Armando Villavicencio Delgado.”

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canaria número 084, de fecha 09-07-2001, cumplimentando así la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 04-06-2001.

Cumplimentando lo establecido en el artículo 44 del citado texto legal en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de su texto a los efectos legales pertinentes.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VALLESECO (N.N.S.S.)

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO DE VALLESECO

#### 4. ORDENANZAS GENERALES

#### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 1. Objeto y finalidad del Plan Especial

1. Las presentes Ordenanzas Regulatoras de la Edificación forman parte del documento de Plan Especial de Protección del Casco de Valleseco, que desarrolla a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio en lo que se refiere a su núcleo principal. Por tanto el objeto fundamental de este Plan Especial es la protección urbanística y la conservación de la edificación del centro histórico de Valleseco.

2. La finalidad de estas Ordenanzas Regulatoras es la de establecer unas condiciones que han de cumplirlas futuras actuaciones urbanísticas y arquitectónicas que se realicen en esta área del municipio.

##### Artículo 2. Ámbito de aplicación y vigencia

1. El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas corresponde al área delimitada por el Plan Especial y que viene definido con precisión en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

2. La delimitación se refiere a las dos calles principales del casco de Valleseco, calle León y Castillo y calle Perojo, y algunos tramos de las calles adyacentes: Alcalde Bartolomé Sarmiento, Cura Caballero y Benito Navarro

3. La vigencia del presente Plan Especial de Protección del Casco de Valleseco será indefinida en todo su contenido, hasta que no sea necesaria su revisión con las limitaciones definidas en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo. Su entrada en vigor se producirá al día siguiente a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo a partir de ese momento inmediatamente ejecutivo.

##### Artículo 3. Marco normativo

1. Las presentes Ordenanzas se redactan en desarrollo y coordinación con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valleseco.

2. La reglamentación urbanística de la zona, establecida en este Plan Especial desarrolla o completa lo señalado en las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valleseco. En todo lo que aquí no quede especificado o no entre en contradicción, se mantiene lo expuesto en aquella normativa.

3. Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la ocupación del suelo y la edificación, en todo aquello que no resulte especificado en este Plan Especial, son las que aparecen en el apartado de Normas de Edificabilidad de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

##### Artículo 4. Obligatoriedad

1. Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio en toda su extensión, obligando su vigencia tanto a todas las Administraciones Públicas, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, de modo que todas las actuaciones deberán ajustarse sus preceptos.

2. La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la legislación disciplinaria específica.

##### Artículo 5. Edificios protegidos fuera de la delimitación del Plan Especial

1. Las edificaciones protegidas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, que no están contenidas en este Plan Especial seguirán rigiéndose por las Normas de Protección dentro de las Normas Urbanísticas para el; Suelo Urbano.

#### TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

##### Capítulo Primero. Reglamentación urbanística de la zona

##### Artículo 6. Condiciones paramétricas generales.

1. La altura de la edificación será de una o dos plantas, según se especifica en el plano de Zonificación. Ordenación Propuesta, para cada manzana.

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

3. Todas las intervenciones propuestas deberán atender de forma precisa al entorno urbano en el que se inscriben, tanto en la composición general como en los materiales, colores, aberturas, tratamiento de cubiertas y fachadas. Los proyectos para la obtención de licencia de obras deberán incorporar en el proyecto la representación detallada del espacio externo, fachada principal, cubierta y si es necesario el resto de las fachadas que puedan ser visibles desde algún espacio libre de la edificación propuesta en relación con el conjunto de edificios que lo rodean en el tramo de calle.

#### Artículo 7. Casco Histórico. (CH).

1. En los artículos siguientes se regulan las condiciones que regirán en las intervenciones que se realicen en todas las edificaciones que se encuentran ubicadas dentro de la delimitación del Plan Especial. Los edificios que están incluidos en el Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial de Valleseco, son los indicados en el plano de Edificios Protegidos. En estos edificios las Normas que se indican a continuación se complementarán con las que se dictan más adelante para el mencionado Catálogo.

Artículo 8. Condiciones de las obras de mantenimiento, rehabilitación y ampliación.

1. Todas las obras de mantenimiento y rehabilitación que se lleven a cabo dentro de la delimitación del Plan Especial, se ajustarán a la edificación existente en forma, tamaño y acabados, tanto en el volumen como en los huecos existentes. Si se realizan nuevos huecos, estos se justificarán y deberán ser acordes con los criterios de composición y orden de la fachada.

2. Todas las obras de ampliación deberán ir acompañadas de la adecuación estructural y de habitabilidad de la edificación original.

Además tendrán que cumplir con las condiciones de separación a linderos, ocupación y edificabilidad de la Ordenanza A-1 para el caso de Valleseco.

#### Artículo 9. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En los edificios protegidos no se permitirán obras de acondicionamiento para locales u otros usos en planta

baja, cuando afecten en más del 50% a la estructura de muros de carga existente en el primer cuerpo de fachada;

2. En este primer cuerpo de fachada de edificios catalogados, no se podrá alterar la proporción de los huecos y su geometría.

#### Artículo 10. Ordenanzas estéticas del Plan Especial.

1. En planta baja los huecos tendrán una proporción de 1/2,5 si son de antepecho bajo y de 2/3 si son de antepecho alto. Los huecos correspondientes a las puertas de acceso podrán tener una proporción de 1/2. Los huecos correspondientes a las puertas de accesos de vehículos tendrán una proporción 1/1 y se deberá garantizar que en el ancho de fachada haya una proporción entre huecos y macizos de 1/1 distribuidos homogéneamente.

2. En la planta superior la proporción de los huecos siempre será de 1/ 2. La elevación de una planta implicará que los nuevos huecos tengan el eje vertical coincidente con los de la planta inmediatamente inferior.

3. En todos los caso los huecos tendrán un ancho comprendido entre 1 y 1,5 m para ventanas y puertas, y como máximo 3 m para los garajes.

#### Artículo 11. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser de dos tipos:

- De teja cerámica curva a cuatro aguas, con pequeños aleros en la fachada, o rematadas con antepecho donde el alero y el canalón para la recogida de aguas queden ocultos en los edificios de estilo tradicional.

- Plana transitable con cornisa en fachada y antepecho igual que el resto de las fachadas en los edificios de estilo

#### Artículo 12. Cuerpos volados

1. Las fachadas serán planas, sin permitirse salientes de la línea de fachada, salvo balcones abiertos con antepecho de cerrajería, de un máximo de 50 cm. Las losas de los balcones se rematarán con moldura.

2. En general se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos en la zona delimitada dentro del Plan Especial.

Artículo 13. Criterios para la elección de materiales y de elementos constructivos de la fachada.

1. En cualquier caso los materiales y elementos constructivos de las fachadas se adecuarán al estilo arquitectónico del recinto donde se sitúa el edificio. A tal efecto se entienden como dominantes los estilos de arquitectura tradicional en sus distintas épocas y la arquitectura ecléctica.

2. Para ello se tendrá en cuenta lo especificado en el Catálogo de Elementos Patrimoniales de Valleseco.

3. Los materiales a utilizar preferentemente en el revestimiento exterior de las fachadas serán de tipo pétreo, revocos y enfoscados pintados con pintura mate. Los colores utilizables serán el blanco y de la gama de los grises, ocres, rojos, azul y verde pálidos, o en general de los colores dominantes en el conjunto de la calle. Estos mismos colores se emplearán para los adornos de la fachada como los encintados y las cornisas, y para los zócalos.

Están particularmente prohibidos en el casco los revestimientos a base ligantes de resina tipo Granulite o similar, así como los aplacados cerámicos de azulejo o gres, o de piedra pulidos.

4. En general los elementos de carpintería en los edificios catalogados se realizarán en madera barnizada o pintada en las fachadas principales. En el resto de las edificaciones será posible el empleo de otro tipo de materiales siempre que estén en consonancia con el ambiente urbano del casco de Valleseco.

- Están prohibidos los elementos de carpintería de aluminio natural.

- No se permite el uso de persianas enrollables.

- No se admiten en fachadas la fábrica de bloques sin revestir cubiertas, ni en cubiertas placas de fibrocemento.

Artículo 14. Cerramiento de solares.

1. En el ámbito de la zona del Plan Especial será obligatorio el cerramiento completo de los solares cuando estos no estén edificadas. El cerramiento deberá estar alineado al vial y sin sobrepasar los límites de la propiedad.

2. Los cerramientos podrán ser opacos o transparentes. En el caso de muros opacos, éstos podrán alcanzar una altura máxima de 2 m. respecto a la rasante o los linderos colindantes. En el caso de verjas o setos, contarán con una base maciza de 1 m. como mínimo y verja metálica hasta una altura de 2 m.

Capítulo Segundo. Regulación de elementos complementarios a la edificación.

Artículo 15. Localizaciones permitidas para la publicidad e información,

1. La información o publicidad se podrá localizar de acuerdo a esta ordenanza solamente en:

a) En los edificios no protegidos, en la planta baja de su fachada o en el interior.

b) En los espacios no edificables, en vías públicas y en zonas privadas de retranqueo.

2. No se permiten elementos que aparezcan volados sobre las fachadas.

3. En los edificios protegidos sólo se permiten placas, escudos y banderas.

Artículo 16. Tendido de redes en el Casco de Valleseco.

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos en el ámbito del Plan Especial, especialmente cuando su trazado discurre por las fachadas de los edificios.

2. La instalación de nuevos servicios se deberá realizar enterrada.

3. Los tendidos existentes deberán sustituirse y canalizarse sobre conducciones enterradas.

TÍTULO TERCERO. NORMAS ESPECIALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 17. Patrimonio histórico de Valleseco.

1. El Patrimonio Histórico de Valleseco lo constituyen un conjunto de construcciones que configuran el legado cultural del Municipio, integrado dentro de un espacio urbano que ha sido generador del proceso de formación de la villa.

## Artículo 18. Catálogo de elementos protegidos

1. El conjunto de edificios protegidos se ha inventariado en un Catálogo complementario a este Plan Especial, cuya tramitación y aprobación será paralela de acuerdo con el artículo 86 del RP.

2. El objeto de este Catálogo consiste en la conservación y protección de los edificios que constituyen un elemento importante en la cultura e historia de Valleseco.

## Artículo 19. Ámbito de la protección y catalogación del patrimonio

1. El ámbito delimitado se refiere a las dos calles principales del casco de Valleseco, calle León y Castillo y calle Perojo, y algunos tramos de las calles adyacentes: Alcalde Bartolomé Sarmiento, Cura Caballero y Benito Navarro. La catalogación realizada engloba el conjunto de elemento de interés que se encuentran dentro de este ámbito.

2. El conjunto de bienes inmuebles catalogados deberán cumplir, además de las determinaciones generales de este Plan Especial, las condiciones específicas que para su protección se establecen en el Catálogo, y en esta Normas Especiales sobre el Patrimonio.

## Artículo 20. Clases de intervención en elementos protegidos

1. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

- Consolidación: Se consideran obras de Consolidación aquellas que consisten en el afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales del edificio con el objeto de evitar su deterioro o ruina, pudiéndose sustituir por otros similares en los casos que sean necesarios.

- Mantenimiento: Se refieren a aquellas obras menores que son necesarias para la conservación del aspecto de los edificios, amortiguando el deterioro producido por el abandono, el uso y los agentes atmosféricos. Se incluyen los trabajos de limpieza, reparación de carpinterías y elementos decorativos, arreglo de cubiertas, pintura y cambios de solería, etc.

Estas obras son las necesarias para que la propiedad pueda cumplir con la obligación de conservar, mantener y consolidar los elementos constructivos y estructurales de la edificación.

- Modernización de Instalaciones: Trata de la reposición de las instalaciones deterioradas o de la introducción de nuevas instalaciones para mejorar el confort general del edificio. No se podrán llevar a cabo cuando alteren el aspecto del inmueble o incurra en la distorsión, ocupación o transformación de los espacios preexistentes. . .

- Restauración y reposición de elementos: Consiste en la realización de obras que mantengan las características originales del edificio, tanto formales, tipológicas, como constructivas. Estas intervenciones tratarán de la mejora de los sistemas constructivos, empleando técnicas y materiales que hayan sido utilizados anteriormente en su construcción, reposición de los elementos deteriorados y eliminación de los añadidos que no concuerden con los valores de éstos o que hayan desvirtuado su estilo o, ambiente.

- Rehabilitación: Las obras de Rehabilitación son aquellas que permiten la introducción de usos nuevos en el edificio protegido y por tanto su adaptación funcional a las nuevas necesidades, incluso aunque para ello haya que prescindir o transformar determinados elementos preexistentes.

- Reforma: Las obras de Reforma se refieren a la redistribución de los espacios interiores, variando la tabiquería, adecuándola a las nuevas necesidades de la edificación. Estas obras no deberán alterar las condiciones estructurales del inmueble, ni los elementos característicos de la arquitectura como los accesos, patios, cubierta, volumen, escalera principal, etc. Pero si pueden afectara a las fachadas exteriores del edificio, permitiéndose aperturas y modificaciones de huecos y adecuación de la cubierta.

- Reestructuración: Con las obras de Reestructuración se permite modificar en el interior de la construcción incluso el sistema estructural, de manera que se posibilita el vaciado total del edificio manteniendo las fachadas que den frente a la calle. Estas intervenciones tienen como finalidad rehabilitar o reutilizar la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual o al cambio de éste.

- Ampliación: La Ampliación posibilita el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes, ocupando parte de la parcela sin edificar, hasta los límites que permita la ordenanza de la zona. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales, siempre y cuando no supongan un

contraste radical con la arquitectura existente, con la que se buscarán analogías formales.

- Elevación de planta: Supone el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados, siempre que se realice de acuerdo con los cuerpos sobre los que se apoya y sin sobrepasar el volumen del entorno.

- Demolición de las obras añadidas: Se trata de la eliminación de aquellos elementos no originales que deformen o contradigan la concepción original del edificio.

2. Dentro de un mismo elemento, protegido se podrán realizar varios tipos de intervención. En cualquier caso las obras a realizar supondrán el mantenimiento del volumen de la primera crujía de la fachada y los elementos constructivos que la componen.

#### Artículo 21. Categorías de protección establecidas

1. La propuesta de Catalogación que se plantea define tres categorías de protección en función del interés de cada elemento considerado, y el grado de protección que se establece:

M. Protección Monumental

E. Conservación Estructural

A. Mantenimiento Ambiental

#### Artículo 22 Protección Monumental

1. La Protección MONUMENTAL está constituida por los edificios históricos y representativos que tienen un interés significativo en la identidad urbana de Valleseco. Esta categoría se refiere a los edificios religiosos y otras piezas arquitectónicas relevantes por su valor patrimonial y representativo de la historia del núcleo. Cuentan por tanto con la máxima categoría de protección, permitiéndosele obras de Consolidación, Mantenimiento y Restauración.

#### Artículo 23. Conservación Estructural

1. La Conservación ESTRUCTURAL se refiere a edificaciones de gran valor arquitectónico, cuyas tipologías son representativas de la arquitectura local, así como elementos que por su interés y valor formal, deben conservarse y por tanto mantener su actual configuración.

En general los elementos a conservar por su valor, comprenderán tanto las fachadas exteriores, como los patios, escaleras principales, forjados de madera y cualquier elemento de interés, como piezas singulares de carpintería o adornos de cantería, etc.

2. Las obras que se permiten en este grado de protección son de Consolidación, Mantenimiento, Modernización de instalaciones, Restauración, Rehabilitación, Reforma y Ampliación.

#### Artículo 24. Mantenimiento Ambiental

1. En la categoría de Mantenimiento AMBIENTAL están comprendidas las edificaciones cuyo valor se refiere a su interés urbano, que define el entorno público, la calle o la plaza, a través de la fachada y de la primera crujía de la edificación. Con esta categoría de protección se pretende mantenerla unida y el orden visual de las calles principales del núcleo.

Se protegen en estos edificios los elementos más relevantes que conformen su imagen exterior como las fachadas, la composición general de los huecos, las carpinterías de interés, los pasajes laterales y las cubiertas.

2. Las obras permitidas en esta categoría son todas las definidas en el artículo anterior, teniendo en cuenta que en las elevaciones de planta los huecos deberán mantener concordancia dimensional y compositiva coherente con los existentes en planta baja, conservando las carpinterías tradicionales originales. Por otro lado, el nuevo Volumen deberá rematarse con una cubierta o tejado similar al previo.

#### Artículo 25. Modificación o revisión de la protección

1. Se incorporarán automáticamente al Catálogo y se protegerán todos aquellos edificios y elementos que sean declarados Bienes de Interés Cultural.

2. El catálogo será revisado cada diez años y podrá modificarse con inclusiones o exclusiones, según la legislación vigente o por lo dispuesto en esta Ordenanza.

3. Las modificaciones, por inclusión o exclusión, se incoarán, de oficio o a instancia de parte, en expediente individual para cada elemento arquitectónico o finca, o parte del mismo.

En dicho expediente se justificará los motivos por los que califica o se descalifica, con aportación de

antecedentes, datos históricos, dictámenes periciales y otros elementos relativos al valor histórico, artístico, arqueológico, ambiental o cultural del bien que se trate.

De la incoación de los expedientes de catalogación o descatalogación se dará conocimiento a los propietarios de los bienes, titulares de derechos reales inscritos, arrendatarios y ocupantes, mediante citación personal o por edictos, según sean o no residentes y conocidos en el término municipal. Estos expedientes serán sometidos a información pública en el plazo de un mes.

La resolución de los expedientes corresponderá a la Comisión municipal ejecutiva. Cuando se trate de inmuebles clasificados en la categoría de Bienes de Interés Cultural, éste tendrá carácter de propuesta y se elevará a los órganos competentes para su resolución. En otros casos tendrá carácter provisional y se elevará al órgano urbanístico competente para la aprobación definitiva.

#### Artículo 26. Descalificación de un elemento protegido

1. La descalificación de un edificio o elemento protegido tendrá que darse algunas de las circunstancias siguientes:

a) Haber desaparecido a causa de su destrucción o ruina, sin perjuicio de lo dispuesto al respecto en esta Ordenanza.

b) Ser necesario su derribo por previsiones de planeamiento de interés público preferente, cuando no exista alternativa que permita su conservación.

c) Acreditarse fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que provocaron su inclusión.

d) Haber perdido el interés que motivó su inclusión.

#### Artículo 27. Requisitos específicos para la tramitación de Licencias de Obras

1. Las actuaciones a realizar sobre propiedades que estén vinculadas a alguna de las categorías de catalogación expuesta, necesitarán para (a obtención de Licencia de Obras la siguiente documentación complementaria:

- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de las intervenciones a realizar, así como

una descripción pormenorizada de las mismas y su relación con el nivel de catalogación.

- Levantamiento del estado actual del edificio, a escala no inferior a 1:100, incluyendo plantas, alzados y secciones, con descripción de los distintos elementos constructivos y estructurales, señalando las posibles patologías existentes y las propuestas para su corrección.

- Estudio fotográfico del estado actual de la propiedad que incluya como mínimo 6 fotografías reflejando sus características y su relación con el entorno próximo.

#### Artículo 28. Organismo responsable del control de la edificación.

1. A partir de la aprobación del presente Plan Especial de Protección del Casco de Valleseco, el Ayuntamiento pasará a ser responsable de la concesión de Licencias de Obras para las intervenciones en los edificios protegidos.

#### Artículo 29. Usos compatibles con la protección.

1. Serán admisibles en los edificios protegidos los usos autorizados como compatibles por la Ordenanza A1-Valleseco, que es de aplicación en todo el núcleo. Siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales, ni implique la desaparición de algún elemento protegido.

2. Serán admisibles todos los usos que supongan la recuperación de los usos originales del edificio.

3. Están prohibidos en los edificios protegidos los usos de garaje, industriales y de almacenaje, excepto los talleres artesanales de primera categoría.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VALLESECO (N.N.S.S.)

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL DE VALLESECO

##### 1. INTRODUCCIÓN

El presente Catálogo de Edificios de Interés Patrimonial complementa el Plan Especial de Protección que tiene por objeto la protección urbanística del núcleo.

Su objetivo fundamental es el de disponer de un documento específico para conocer con mayor detalle la situación de los edificios que configuran el casco, haciendo un análisis de los mismos, encaminado a tomar medidas para su protección.

Los elementos incluidos en este catalogo se han seleccionado por razones de antigüedad y sobre todo por su colaboración en la definición de un determinado ambiente urbano, característico del casco de Valleseco, que se ha ido manteniendo a lo largo del tiempo.

Este catálogo es preceptivo de acuerdo con el artículo 25 de la Ley del Suelo y 21 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

## 2. ÁMBITO DE LA CATALOGACIÓN

El ámbito de aplicación de esta ordenanza de catalogación se refiere a aquellos elementos seleccionados que se encuentran situados en las dos calles principales del casco de Valleseco, León y Castillo y Perojo y algunos tramos de las calles adyacentes, dentro de la Delimitación del Plan Especial de Protección del Casco de Valleseco.

## 3. CLASES DE INTERVENCIÓN EN ELEMENTOS PROTEGIDOS

En los edificios catalogados se distinguen los siguientes tipos de intervención:

- Consolidación
- Mantenimiento
- Modernización de instalaciones
- Restauración
- Rehabilitación
- Reforma
- Reestructuración
- Ampliación
- Elevación de planta

Se consideran obras de Consolidación aquellas que consisten en el afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales del edificio, con el objeto de evitar su deterioro o ruina, pudiéndose sustituir por otros similares en los casos que sean necesarios.

Las obras de Mantenimiento se refieren a aquellas obras menores que son necesarias para la conservación del aspecto de los edificios, amortiguando el deterioro producido por el abandono, el uso y los agentes

atmosféricos. Se incluyen los trabajos de limpieza, reparación de carpinterías y elementos decorativos, arreglo de cubiertas, pintura y cambios de solería, etc.

La Modernización de Instalaciones trata de la reposición de las deterioradas o de la introducción de nuevas instalaciones para mejorar el confort general del edificio. No se podrán llevar a cabo cuando alteren el aspecto del inmueble o incurra en ía distorsión, ocupación o transformación de los espacios preexistentes.

La Restauración consiste en la realización de obras que mantengan las características originales del edificio, tanto formajes, tipológicas, como constructivas. Estas intervenciones tratarán de la mejora de los sistemas constructivos, reposición de los elementos deteriorados y eliminación de los añadidos. Para ello se emplearán técnicas y materiales utilizados durante su construcción histórica.

Las obras de Rehabilitación son aquellas que permiten la introducción de usos nuevos en el edificio protegido y por tanto su adaptación funcional a las nuevas necesidades, incluso aunque para ello haya que prescindir o transformar determinados elementos preexistentes.

Las obras de Reforma se refieren a la redistribución de los espacios interiores, variando la tabiquería, adecuándola a las nuevas necesidades de la edificación. Estas obras no deberán alterar las condiciones estructurales del inmueble, ni los elementos característicos de la arquitectura como los accesos, patios, cubierta, volumen, escalera principal, etc., pero si pueden afectar a las fachadas exteriores del edificio, permitiéndose apertura y modificación de huecos y adecuación de la cubierta.

Con las obras de Reestructuración se permite modificar en el interior de la construcción incluso el sistema estructural, de manera que se posibilite el vaciado total del edificio manteniendo las fachadas que den frente a la calle.

La Ampliación posibilita el añadido de cuerpos a los ya existentes, ocupando parte de la parcela sin edificar, hasta los límites que permita la ordenanza de la zona.

La Elevación de una planta supone el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados, siempre que se realice de acuerdo con los cuerpos sobre los que se apoya y sin sobrepasar el volumen del entorno.

#### 4. CATEGORÍAS DE LA CATALOGACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

La propuesta de Catalogación que se plantea define tres categorías de protección en función del interés de cada elemento considerado y el grado de protección que se establece:

M. Protección Monumental

E. Conservación Estructural

A. Mantenimiento Ambiental

La Protección MONUMENTAL está constituida por los edificios históricos y representativos que tienen un interés significativo en la identidad urbana de Valleseco. Esta categoría se refiere a los edificios religiosos y otras piezas arquitectónicas relevantes por su valor patrimonial y representativo de la historia del núcleo. Cuentan por tanto con la máxima categoría de protección, permitiéndosele obras de Consolidación, Mantenimiento y Restauración.

La Conservación ESTRUCTURAL se refiere a edificaciones de gran valor arquitectónico, cuyas tipologías son representativas de la arquitectura local, así como elementos que por su interés y valor formal deben conservarse y por tanto mantener su actual configuración.

En general los elementos a conservar por su valor, comprenderán tanto, las fachadas exteriores, como los patios, escaleras principales, forjados de madera y cualquier elemento de interés, como piezas singulares de carpintería o adornos de cantería, etc. Las obras que se permiten en este grado de protección son de Consolidación, Mantenimiento, Modernización de Instalaciones, Restauración, Rehabilitación, Reforma y Ampliación.

En la categoría de Mantenimiento AMBIENTAL están comprendidas las edificaciones cuyo valor se refiere a su interés urbano, que define el entorno público, la calle o la plaza, a través de la fachada y de la primera crujía de la edificación. Con esta categoría de protección se pretende mantener la unidad y el orden visual de las calles principales del núcleo.

Se protegen en estos edificios los elementos más relevantes que conformen su imagen exterior como las fachadas, la composición general de los huecos, las carpinterías de interés, los pasajes laterales y las cubiertas.

Las obras permitidas en esta categoría son todas las definidas en el apartado 3, teniendo en cuenta que en las elevaciones de planta los huecos deberán mantener concordancia dimensional y compositiva coherente con los existentes en planta baja, conservando las carpinterías tradicionales originales. Por otro lado, el nuevo volumen deberá rematarse con una cubierta o tejado similar al previo.

#### 5. ESTRUCTURA DEL CATÁLOGO

El Catálogo de Elementos de Interés Patrimonial de Valleseco complementario al Plan Especial de Protección del Casco de Valleseco se ha estructurado mediante un fichero pormenorizado de los edificios protegidos. Este fichero recoge información sobre, cada una de las piezas que se van a proteger, así como las condiciones particulares normativas que inciden sobre las mismas.

La ficha contiene información gráfica referente al plano de situación en el Casco Histórico y una fotografía exterior. Está dividida en dos apartados, uno de características donde se incluye una descripción del inmueble, la dirección y referencia catastral, el uso y la superficie de la parcela, la altura de la edificación, el tipo edificatorio y el estado de conservación, la descripción de la fachada y el sistema constructivo. El otro apartado es de catalogación, donde se establece el grado de protección, el tipo de elementos protegidos y las intervenciones permitidas con referencia a la ordenanza específica.

#### 6. REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Las actuaciones a realizar sobre propiedades que estén vinculadas a alguna de las categorías de catalogación expuesta, necesitarán para la obtención de Licencia de Obras la siguiente documentación complementaria:

- Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de las intervenciones a realizar, así como una descripción pormenorizada de las mismas y su relación con el nivel de catalogación.

- Levantamiento del estado actual del edificio, a escala no inferior a 1:100, incluyendo plantas, alzados y secciones, con descripción de los distintos elementos

constructivos y estructurales, señalando las posibles patologías : existentes y las propuestas para su corrección.

- Estudio fotográfico del estado actual de la propiedad que incluya como mínimo 6 fotografías reflejando sus características y su relación con el entorno próximo.

## 7. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

La catalogación de elementos de interés patrimonial a que se hace referencia, comporta la obligación de su mantenimiento, protección y custodia como parte de la riqueza cultural de Valleseco. Los deberes derivados de estos fines obliga a sus propietarios y a la Administración Pública competente en la medida que le corresponda.

En los elementos catalogados está prohibida la instalación de elementos superpuestos tales como toldos, anuncios, cables, etc.

En caso de ruina, derribo o incendio de un edificio catalogado la construcción que lo sustituya, no podrá superar el volumen existente con anterioridad.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos, en Valleseco, a cuatro de marzo de dos mil diez.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Dámaso A. Arencibia Lantigua.

4.556

## ANUNCIO

### 4.403

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión plenaria celebrada en fecha 07-05-2001, en virtud de lo establecido en el artículo 43.2.a) del 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, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias referentes a Asentamientos Rurales, en el término municipal de Valleseco, tal como a continuación literalmente se transcribe:

“Resultando que, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión

celebrada el día 4 de mayo de 2000 adoptó, sobre este tema el acuerdo de suspender la aprobación definitiva, hasta tanto se subsanasen una serie de condiciones contenidas en el propio Acuerdo.

Considerando que, la Ponencia Técnica, en sesión de 25 de abril de 2001, consideró corregidas y subsanadas las deficiencias indicadas en el anterior Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Primero. Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 43.2.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Modificación Puntual número 2 de las Normas Subsidiarias, referentes a asentamientos rurales, en el término municipal de Valleseco, dando por subsanados los reparos indicados en la anterior Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 4 de mayo de 2000.

Segundo. El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Valleseco y al Cabildo Insular de Gran Canaria.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes desde la fecha en que se practique su notificación, salvo que se trate de una Administración pública, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo indicado en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Armando Villavicencio Delgado.”

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canaria número 084, de fecha 09-07-2001, cumplimentando así la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 04-06-2001.

Cumplimentando lo establecido en el artículo 44 del citado texto legal en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de su texto a los efectos legales pertinentes.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VALLESECO (N.N.S.S.)

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 ASENTAMIENTOS RURALES

#### 8. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

##### 8.1 MONAGAS.

###### A. Ordenación del asentamiento.

Se han redefinido los límites del asentamiento incorporándose un edificio protegido que había quedado fuera, aumentándose la superficie edificable; esto supone incrementar el espacio libre a razón de cinco metros cuadrados por habitante. Este nuevo espacio libre se sitúa junto al edificio protegido, dejando así su entorno libre de edificación.

MONAGAS	Δ SUP. EDIFICABLE	Δ ESPACIO LIBRE
	1.150 m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>

Artículo 3.2.7 T.R. ==> El  $\geq 5$  m<sup>2</sup> / hab.

A su vez se propone unas áreas libres, para poder recorrer fácilmente a pie todo el asentamiento, pudiéndose disfrutar mucho más del paisaje, y a su vez potenciar la comunicación entre las distintas parcelas que en la propuesta se distinguen.

###### B. Regulación de la edificación.

El asentamiento de Monagas es un asentamiento totalmente lineal a lo largo tanto de su vía principal como la secundaria, por lo que en la propuesta no hemos querido romper con la tónica de crecimiento, proponiendo tan sólo un orden en el límite de la edificación y destinándola según su ubicación a vivienda adosada o aislada

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Monagas y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja; teniendo en cuenta que las edificaciones de una planta no superan el 27% y que la mayor parte del asentamiento se sitúa a los pies de un lomo donde el impacto visual es menor; se propone la modificación de la altura máxima de las edificaciones a seis metros y medio y ocho metros para la altura de cumbre en cubiertas inclinadas, (las actuales normas subsidiarias sólo permiten una altura máxima de 4 metros en cualquier punto de la parcela) quedando regulado en el punto 9.7.4.

## 8.2 CASERONES.

### A. Ordenación del Asentamiento

#### Zona La Escuela:

Debido a la masificación edificatoria existente, se propicia la creación de zonas destinadas a espacios verdes. En lo que se refiere a accesos, se propone uno, que si bien habitualmente ya está considerado como tal (camino rodado no asfaltado), se le debe dar mayor importancia y pasar a ser un camino de conexión interior sí asfaltado.

Insistiendo en crear un asentamiento cuyas edificaciones y parcelas destinadas tanto a zonas verdes como a edificación, adosada en este caso, se mantengan interrelacionadas, se proponen unos espacios libres, alineados, que pretendan unirlos.

#### Zona Lomo del Gallego:

Por su situación, en lo alto de un lomo, se ha de cuidar mucho más el aspecto que puede presentar en su entorno, impidiendo para ello la construcción de chamizos, corrales,...., que puedan afectar al paisaje.

Para poder conectar entre las distintas parcelas se propone tanto un pequeño acceso, que toma el carácter de privado, como de unos espacios libres, que se conectan entre sí y con la pequeña plaza cuya finalidad está pensada como punto de recreo,

### B. Regulación de la edificación.

#### Zona La Escuela:

Será de uso residencial, manteniéndose el de edificación adosada, que es el que mejor se adecua al asentamiento.

#### Zona Lomo del Gallego:

Se propone zonas de edificación en su mayoría aislada, exceptuando una parcela cuya edificación propuesta es la de adosada.

\* El asentamiento Rural los caserones se enmarca dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 52%

de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas, lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre interfluvios y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a 4 metros y 4,5 para altura de cumbrera en cubiertas inclinadas.

## 8.3 ZAMORA Y LOMO DE LA MESA.

### A. Ordenación del Asentamiento.

Ambos asentamientos conservan la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone la mejora de las vías de acceso a los distintos núcleos que conforman el asentamiento de Zamora, a la vez que también se potencia la vía peatonal que comunica dicho asentamiento con el de Lomo de la Mesa.

### B. Regulación de la Edificación.

Se plantea retranqueo de la edificación, que varían según la zona (ver plano correspondiente). En el asentamiento de Lomo de la Mesa se establecen dos tipos de edificación, la que se encuentra en el Lomo de Zamora corresponde a la tipología de edificación adosada y la que se localiza sobre el Lomo de la Mesa corresponde a la tipología de edificación aislada.

En el asentamiento de Zamora la tipología corresponde a edificación adosada.

Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Lomo de la Mesa y Zamora y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual baja, se ha podido observar que la altura de las edificaciones oscilan entre una y dos plantas (50%), lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se genera en estos asentamientos.

La mayoría de las edificaciones de dos plantas se encuentran sobre el interfluo, siendo las de la zona baja mayoritariamente de una planta. La repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno nos lleva a redactar una normativa que permita a las nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de la superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones cubrera en cubiertas a cuatro metros y a cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 8.4 TROYANAS Y CARPINTERAS.

##### A. Ordenación del Asentamiento.

En ambos asentamientos se mantiene la misma delimitación. Se propone la mejora del tendido eléctrico para evitar el impacto visual que produce, así como una mejor redistribución del alumbrado público. El servicio de recogida de basura se mantiene tal y como se encuentra.

Se propone en cada uno de los asentamientos un área de espacios libres, plazas, como desahogo de la edificación, así como espacios verdes.

##### B. Regulación de la edificación.

Se plantea el retranqueo de tres metros o metro y medio según la zona, de toda la edificación (ver plano correspondiente) y se mantiene el tipo de edificación entre medianeras para los dos asentamientos. Se cuidará de manera particular el tratamiento de fachadas, no sólo a las vías sino sobre todo hacia los barrancos, ya que son asentamientos que se perciben desde el exterior.

Ambos asentamientos se enmarcan dentro del Parque Rural de Doramas, por tanto suscita interés regularizar normativa respecto a las alturas de las edificaciones. Se ha podido observar que el 54% de las edificaciones cuentan con dos y tres alturas lo que viene a reflejar la demanda de usos antrópicos que se generan en estos asentamientos.

Dado que se encuentran sobre intrefluvíos y dentro de un espacio protegido, la repercusión de las edificaciones sobre la calidad visual del entorno, nos lleva a redactar una normativa que permita a las

nuevas edificaciones un mayor aprovechamiento de las superficie de la parcela sin generar un impacto visual significativo y a mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 8.5 MADRELAGUA.

##### A. Ordenación del Asentamiento.

Es un asentamiento numeroso en edificación, por lo que se prevé un número relativamente grande de residentes, por lo que a demás del ya previsto palmeral, y del ya ubicado A.A.V.V. se cree es que necesario ubicar zonas en las que equilibre el gran peso de la edificación con el resto del paisaje, proponiendo zonas verdes en distintos puntos. Además de las zonas verdes se han creado áreas de espacios libres, dónde la libre circulación peatonal permite acceder cómodamente, sin obstáculos a los distintos puntos del asentamiento.

Se propone vías secundarias que conecten adecuadamente las distintas zonas que si bien actualmente son difíciles de acceder a ellas, se piensa que vale la pena tratarlas como parte importante del asentamiento.

##### B. Regulación de la edificación.

La propuesta de Madrelagua, se ha centrado principalmente en ubicar las distintas edificaciones dependiendo si la parcela está junto a la vía principal, vivienda adosada, o si se encuentra retranqueada o embebida en el paisaje, vivienda aislada. Atendiendo a factores que nos llevan a determinar Madrelagua y su entorno como área con calidad para la conservación moderada y calidad visual alta, la normativa edificatoria debe permitir la integración de las nuevas edificaciones en el medio, y mantener la configuración territorial que posee.

Por ello y teniendo en cuenta que las edificaciones de dos y tres plantas no superan el 42% se establece mantener la altura máxima de las edificaciones a cuatro metros y cuatro metros y medio para la altura de cubrera en cubiertas inclinadas.

#### 9. RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES.

### 9.1. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que las Normas Subsidiarias excluyen del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyen formas de vida propiamente urbanas es objetivo de las Normas la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.

2. En esta categoría del suelo rústico se incluyen los asentamientos rurales de Monagas, Caserones, Zamora, Lomo de la Mesa, Troyanas, Carpinteras y Madrelagua, señalados en los correspondientes planos de ordenación.

### 9.2 Ordenación de los Asentamientos Rurales.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan en el presente apartado. El suelo no incluido en la delimitación de los mismos y que no constituyan suelo urbano o apto para urbanizar (tal y como se establece en las Normas Subsidiarias Vigentes) quedará sujeto a la Normativa General del Suelo Rústico.

El desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regula por las determinaciones generales que al respecto contienen las Normas Subsidiarias.

### 9.3 Obras admisibles en los Asentamientos Rurales.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en el apartado 1.2. Normas de Edificación, de las Normas vigentes.

### 9.4 Usos.

Usos permitidos:

- Residencial en vivienda unifamiliar.

- Dotacional.

- Industrias vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, condicionadas a la legislación vigente tanto nacional como en el ámbito de la Comunidad Autónoma relativas a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y en concreto a la Ley 1/1.998 de 8 de enero sobre el Régimen Jurídico de

los espectáculos públicos y actividades clasificadas.

- Construcciones relacionadas con actividad agrícola

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### 9.5 Red viaria (servidumbre de accesos).

Se denomina Red Viaria a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos se reflejan para cada caso.

La Red Viaria puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria vienen determinadas en los planos correspondientes

### 9.6 Condiciones de las parcelas.

A) Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural.

B) La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso más próxima de las grafiadas en los planos, ya sea rodada o peatonal, al cual se denominará lindero frontalar.

C) Parcela mínima para edificaciones entre medianera.

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

- El lindero frontal será de ocho (8) metros.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los ocho (8) metros.

D) Parcela mínima para edificaciones aisladas.

- Una parcela sólo podrá ser edificada cuando presente (300) metros cuadrados.

- El lindero frontal mínimo será de doce (12) metros.

- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a los doce (12) metros.

E) No se permitirán reparcelaciones ni segregaciones inferiores a la parcela mínima.

F) El número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.

#### 9.7 Condiciones de la edificación,

##### 9.7.1 Tipo de edificación.

En los asentamientos rurales el tipo de edificación será el de la tipología entre medianeras y/o aislada.

##### A) Zonas con tipología entre medianera.

a) Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abiertos del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

b) Las edificaciones deberán adosarse a sus linderos laterales.

c) Las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos.

d) La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los linderos laterales sobre las medianeras, pudiendo abrir patios a éstos últimos.

e) Los patios no podrán tener dimensiones inferiores a nueve (9) metros cuadrados y de lado mínimo tres (3) metros.

f) La profundidad de la edificación no excederá en ningún caso de quince (15) metros medidos desde la alineación propuesta, salvo que se determine lo contrario en la delimitación propuesta.

g) Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero sin que en ningún caso el fondo edificado sea superior a diez (10) metros.

h) En ningún caso la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

##### B) Zonas con tipología aislada.

a) Cuando la edificación esté situada en el límite de Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos den a espacios abiertos del Suelo Rústico Común o Protegido, así como en los asentamientos a borde de caminos, habrá de ofrecer fachada hacia el suelo rústico retranqueándose 3 metros de dichos linderos. Se cuidará especialmente la relación macizo - hueco de los parámetros aparentes. La superficie retranqueada se tratará como zona ajardinada, debiendo existir vegetación de porte arbóreo con especies propias de la zona.

b) La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la alineación oficial y un máximo de quince metros.

c) La edificación deberá tener unos retranqueos laterales mínimos de tres (3) metros.

d) Será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

e) Cuando el límite del asentamiento rural de lugar a un fondo edificable menor a quince (15) metros, podrá reducirse el retranqueo trasero y frontal sin que en ningún caso el fondo edificado sea anterior a diez (10) metros.

f) En ningún caso, la longitud máxima de las fachadas podrá superar los dieciséis (16) metros.

g) La ocupación de la edificación será del cuarenta por ciento (40%).

##### 9.7.2 Altura máxima permitida.

Tabla de alturas de las edificaciones y porcentajes respecto al total para cada asentamiento rural.

NÚCLEOS RURALES	Nº DE EDIFICACIONES	Nº DE PLANTAS					
		I	%	II	%	III	%
Troyanas y Carpinteras	24	11	45,83	11	45,83	2	8,33
Madrelagua	64	37	57,81	22	34,37	5	7,874
Lomo la Mesa y Zamora	34	17	50	12	35,29	5	14,7
Monagas	15	4	26,66	7	46,66	4	26,66
Caserones	29	14	48,27	11	37,93	4	13,79
TOTAL NÚCLEOS	TOTAL EDIFICACIONES	TOTAL I	%	TOTAL II	%	TOTAL III	%
5	166	83	50	63	37,95	20	12,05

Se ha valorado cada uno de los asentamientos rurales por separado, utilizando para tales cálculos los siguientes criterios:

- Contabilizar como una misma edificación, los diversos cuerpos que componen una misma vivienda.
- Se contabilizan como plantas, aquellas que aún estando edificadas bajo rasante aprovechando la ladera, disponen de huecos y accesos.
- El número de plantas para cada una de las edificaciones, viene dado por el número de alturas máximas alcanzadas por cualquiera de los cuerpos edificados que la compongan.

A la vista de los resultados obtenidos se determinan medidas correctoras para minimizar los efectos negativos, sobre la calidad visual del entorno:

- La tipología edificatoria, aunque adaptada a las actividades que habrá que acoger, deberá asumir las especiales condiciones de su entorno.
- Se recubrirán con especies vegetales los terraplenes que puedan generarse; así mismo, los muros deberán ser recubiertos con piedra.

A) Altura máxima permitida para los asentamientos de Troyanas, Carpinteras, Caserones, Lomo de la Mesa, Zamora, Madrelagua.

La altura de la edificación no podrá superar, en cualquiera de sus lados una planta o cuatro (4) metros (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de (4,5) cuatro metros y medio cuando la cubierta sea inclinada.

B) Altura máxima permitida para el asentamiento de Monagas.

La altura de la edificación no podrá superar en cualquiera de sus lados dos planta seis metros y medios (6,5) (Hmax) a excepción de la altura de cumbre que será de ocho (8) metros cuando la cubierta sea inclinada.

### 9.7.3 Medición de alturas.

A) Cota de referencia en planta baja.

Es el plano de nivelación a partir del cual se realiza la medición de altura del edificio. La cota de referencia de planta baja medida a cara superior de solera no podrá situarse a más de un metro y medio (1,5) sobre la rasante del terreno, medidos en cualquier punto de las líneas de edificación.

## B) Medición de alturas en el plano de fachada.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de comisas se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

### 9.7.4 Regulación de alturas.

A) Como criterio general, la altura permitida ( $H_{max}$ ) se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario.

## B) Regulación de alturas para edificaciones en ladera.

Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente en las que se sitúan muchos de los asentamientos rurales, se hace necesaria la regulación de las edificaciones de forma que el volumen generado no produzca una acentuado impacto visual.

El volumen a edificar quedará regulado según los siguientes criterios:

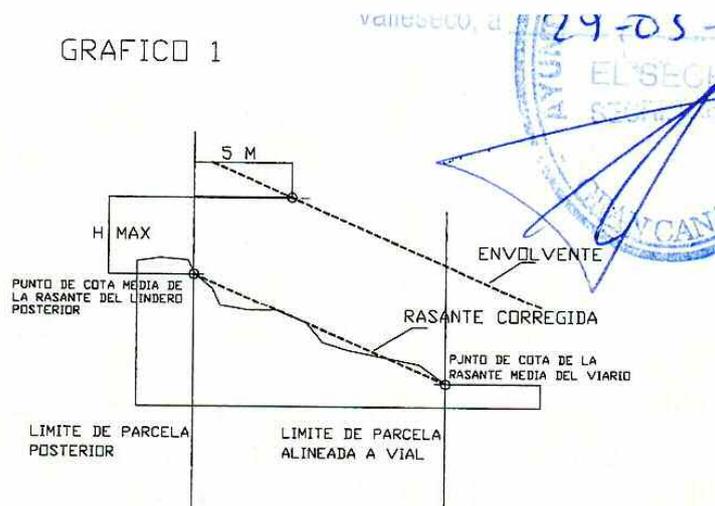
### Rasante corregida:

Es una línea ficticia, resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de las parcelas, tomados desde el punto medio del lindero frontal coincidente con el viario hasta el punto medio del lindero trasero de la misma parcela. Esta línea sustituye a la rasante natural de los terrenos para establecer el criterio para la medición de alturas.

### Envolvente:

Es una línea imaginaria, dentro de la cual deberá desarrollarse el volumen edificado escalonándose para adaptarse a la topografía y se define de la siguiente manera:

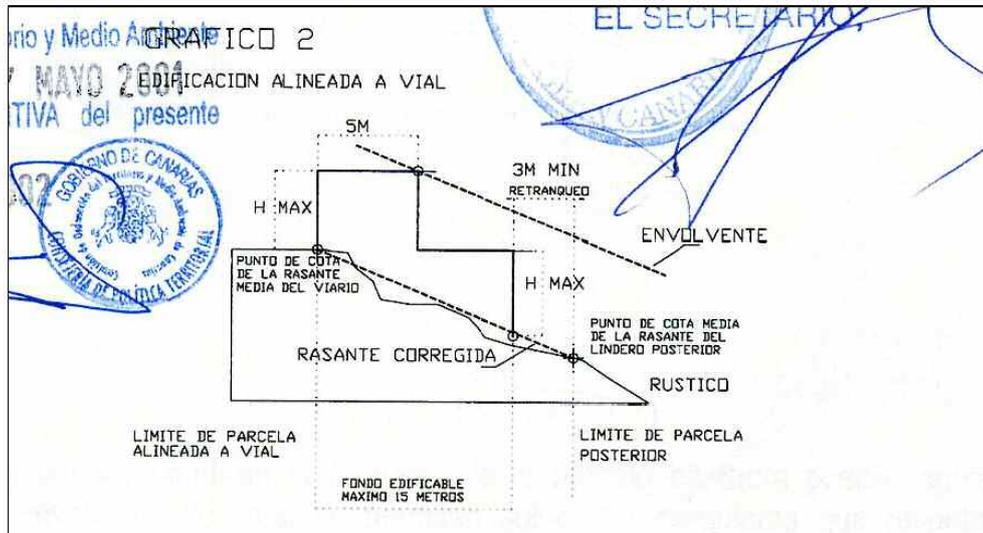
Sobre el lindero de mayor cota de la parcela, a partir del punto de intersección con la rasante corregida, se sitúa la altura máxima permitida ( $H_{max}$ ) y desde ese punto, se traza una línea perpendicular al lindero de cinco (5) metros, pasando por este último una línea paralela a la rasante corregida, siendo esta línea imaginaria la envolvente de la edificación.



## a) En edificaciones alineadas al vial:

Como criterio general a la altura máxima ( $H_{max}$ ) permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario. Debiendo siempre la edificación escalonarse y desarrollarse dentro de la evolvente.

Si existiesen una o dos edificaciones escalonadas en contacto con la nueva edificación esta última deberá adecuarse al escalonamiento evitando la aparición de medianeras.



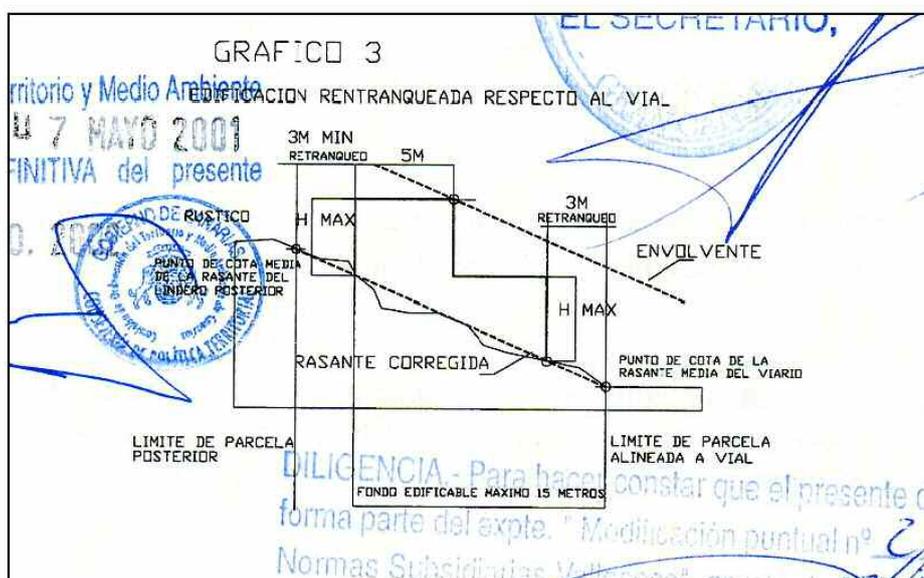
b) En edificaciones retranqueadas respecto al vial:

Como criterio general la altura máxima (Hmax) que se permite se medirá desde la rasante del viario, en el punto medio del lindero frontal con el viario.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente descendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel con cota superior a tres (3) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar a tres (3) metros bajo la rasante de la vía.

Cuando en la rasante corregida, de una parcela con pendiente ascendente respecto al vial de acceso, se produzca un desnivel de cota superior a siete (7) metros, la cota de referencia de la edificación se podrá situar sobre un zócalo ajardinado de tres (3) metros de altura en el sentido ascendente desde el vial.

En ambos casos, los muros de contención no podrán superar los dos metros y medio (2,5) de altura debiendo abancalarse para superar alturas superiores en los casos excepcionales que sea necesario



Excepcionalmente si por las condiciones formales de la parcela no fuera posible agotar la edificabilidad en la envolvente descrita, se permiten soluciones singulares que respeten el sentido de esta ordenanza, a evaluación por la oficina Técnica Municipal.

#### 9.7.5 Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos pero no podrá instalarse en ellos ninguna pieza habitable; también deberán cumplir con la altura máxima establecida y en los casos de edificaciones en ladera deberán cumplir además con lo determinado en el apartado 9.7.4.b de este documento.

#### 9.8 Condiciones estéticas.

##### 1. Salientes y vuelos:

No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial de la vía. En tal caso habrá de recuperarse la alineación de la calle en la cubierta.

##### 2. Tratamiento de fachadas:

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán con los siguientes criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de ocre, blancos y claros en general).

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ser preferentemente de madera pintada. Se admite el aluminio anodizado de color bronce y lacado en blanco y verde, y carpintería metálica en los colores y tonos enunciados en el apartado anterior.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.

d) Las plantas bajas no destinadas a vivienda deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

e) Los cerramientos en parcelas de edificación abierta se formarán preferentemente con elementos vegetales.

En todo caso, los cierres de obra no podrán tener una altura superior a un metro con cincuenta (1,50)

centímetros en obra de fábrica y el resto vegetal o con verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.

f) Salvo cuando esta lo autorice, estarán prohibidos los lavaderos, tendedores, torreones y otras construcciones auxiliares en cubierta, que deberá por tanto, conservar su entidad unitaria como remate de la construcción. Al menos el cincuenta por ciento de la cubierta habrá de rematarse con teja curva.

##### 3. Tratamiento de muros de contención:

a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de dos metros y medio (2,5).

b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar. El remate del cerramiento cumplirá con lo establecido en el punto f) del apartado anterior.

#### 9.9 Condiciones generales de protección de las construcciones singulares en los Asentamientos Rurales.

1) Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2) A sus efectos los Asentamientos Rurales tendrán en su conjunto la consideración de los lugares a que se refiere el apartado a) de dicho artículo.

#### 9.10 Condiciones de Gestión (artículo 97 b - TR).

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con parcelación económica.

3) En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos, en Valleseco, a cuatro de marzo de dos mil diez.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Dámaso A. Arencibia Lantigua.

## ANUNCIO

### 4.404

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión plenaria celebrada en fecha 07-05-2001, en virtud de lo establecido en el artículo 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de) Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 1 de las Normas Subsidiarias referentes a ordenación del Suelo Urbano, en el término municipal de Valleseco, tal como a continuación literalmente se transcribe:

“Resultando que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 4 de mayo de 2000, adoptó, entre otros, el acuerdo de suspender la aprobación definitiva de esta modificación puntual en tanto se subsanase una serie de deficiencias consignadas en el propio acuerdo, y que con número 54.331 de registro de entrada, de fecha 19 de marzo de 2001, Gesplan, S.A. remite nueva documentación al objeto de subsanar las deficiencias detectadas por la citada Comisión. Este documento lo realiza la empresa Gesplan, S.A., por acuerdo del Il. Ayuntamiento de Valleseco.

Considerado que, de acuerdo con el informe técnico, se ha procedido a corregir y subsanar las deficiencias detectadas, salvo que:

- Deben incluirse en las ordenanzas aquellas determinaciones de carácter normativo que incluye el Contenido ambiental.

- Eliminar del documento la remisión a Estudios de Detalle para ordenar el espacio libre privado en el interior de las manzanas comprendidas entre las calles Párroco José Hernández, Alcalde Vicente Arencibia, Benito Navarro y Cura Caballero.

Primero. Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 43.2.b) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la modificación puntual número 1 de las Normas Subsidiarias referentes a ordenación del Suelo Urbano, en el término municipal de Valleseco, a reserva de subsanar las deficiencias observadas en el considerando anterior, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Segundo. El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Valleseco y al Cabildo Insular de Gran Canaria.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, caber interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, desde la fecha en que se practique su notificación, salvo que se trate de una Administración Pública, en cuyo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra la desestimación presunta del recurso de reposición, que se producirá transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado la resolución del mismo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo indicado en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Si no se interpusiera recurso de reposición en plazo, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de notificación del presente acto administrativo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y en el artículo 234 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias. El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, p.a., Armando Villavicencio Delgado.”

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canaria número 117, de fecha 05-09-2001, cumplimentando así la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio de fecha 03-08-2001.

Considerando subsanadas las citadas deficiencias, por medio del presente y de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del citado texto legal en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de

Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de su texto a los efectos legales pertinentes.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VALLESECO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 SUELOS URBANOS

#### 9. MODIFICACIONES PROPUESTAS

##### 9.1. VALLESECO CASCO

##### 9.1.1. MODIFICACIONES VIARIAS/ALINEACIONES/CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

1. Redelimitar el sector de suelo entre ambos lados de la calle Pablo Romero y desclasificar como suelo urbano el sector situado entre la calle Pablo Romero y la carretera de Valsendero; actualmente regulado por la ordenanza A2 del Casco de Valleseco, debido a que no existen condiciones topográficas, ni suelo que permita un fondo edificable tope o superior a veinte (20) metros.

El ancho propuesto para la C/ P. Romero se fija en ocho (8) metros.

2. Se propone, según planos, la introducción de la ordenanza nueva A3 (descrita en modificaciones de Parámetros Urbanísticos) en los márgenes de la C/ P. Romero, hasta la carretera a Valsendero.

3. Desclasificar la reserva de Espacio Libre privado asociada al área anteriormente reseñada (ver modificación 1) ya que interrumpe el acceso a una extensa área agrícola en producción.

4. Clasificar como espacio libre público el área comprendida en el interior de las parcelas situadas entre la calle Pablo Romero y Párroco José Hernández anteriormente reseñadas de forma que queden conectadas peatonalmente ambas calles y los dos equipamientos propuestos en la zona (Auditorio y Centro Cultural).

5. Prolongar la vía propuesta en las Normas Subsidiarias (situada en la trasera de la calle Párroco José Hernández) hasta el auditorio, proponiendo al final de la misma un fondo de saco que podrá ubicar aparcamientos. El ancho propuesto de la vía se fija en siete (7) metros)

6. Modificar el límite del Suelo Urbano para incorporar parte del espacio libre propuesto en el punto 4 en esa zona.

7. Rectificar el trazado de alineaciones en el sector urbano definido entre las calles Emeterio Suárez; el desvío hacia la carretera a Valsendero y cruce con la calle Antonio Yáñez, según reseñado en planos. Los objetivos principales son: reestructurar éste tramo urbano y no dejar fuera de ordenación las construcciones existentes en dicho sector.

8. Reclasificar como suelo urbano el fragmento de suelo, en el cruce C/Antonio Yáñez con la carretera a Valsendero, según modificación anterior

9. Regularizar las alineaciones en la calle Antonio Yáñez, incorporando un viradero. Se resuelven así la posibilidad de giro y remate de la vía con una orografía acusada.

10. Reclasificar como suelo público (destinado a Centro-Auditorio-Casa de la Juventud), la parcela del suelo urbano, situada al lado Oeste de la calle Párroco José Hernández; colindante con el Espacio Libre Público generado en la prolongación de la calle Alcalde B. Sarmiento.

11. Reconsiderar el suelo clasificado como espacio libre privado (2 x 500 m<sup>2</sup>); detraído del completamiento de las manzanas comprendidas entre las calles: Párroco José Hernández y Alcalde Vicente Arencibia, que dan frente a la calle Benito Navarro y posteriores C/ Perojo y la C/ Cura Caballero respectivamente, e incluirlo como suelo urbano bajo la ordenanza A1. Sus propietarios presentarán Estudio de Detalle, atendiendo a cada una de las dos (2) manzanas.

12. Incluir el ámbito del plan especial de protección del Casco de Valleseco (P.E.) cuyo documento, redactado por el equipo de arquitectos: Paloma Angoloti del Monte, Carmen Gordillo Calderón, Elsa Gutiérrez Labory y Francisco López SantaMaría, comprende el conjunto de edificaciones que se localizan en torno a la calle León y Castillo incluyendo parte de las calles que desembocan en ella: Calle Alcalde Bartolomé Sarmiento, Calle Cura Caballero y Toda la Calle Perojo.

Sus objetivos son:

- Delimitar con claridad los límites del Plan Especial y del área de protección.

- Corregir las actuales alineaciones definidas por las Normas Subsidiarias que afecten a los edificios protegidos.

- Elaborar un catálogo complementario de Elementos de Interés Patrimonial, donde se incorporen algunas construcciones no registradas como protegidas en las actuales normas que describa los distintos edificios.

- Establecer las condiciones para la conservación de los elementos de interés patrimonial.

- Definir una normativa que aborde las condiciones estéticas y compositivas de las nuevas edificaciones para que armonicen con el ambiente de todo el entorno protegido, dentro de la delimitación del Plan Especial.

- La altura máxima permitida para las edificaciones incluidas dentro del ámbito del Plan Especial ya existente para las nuevas propuestas oscilarán entre una y dos plantas pero quedarán reguladas pormenorizadamente por el Plan Especial.

13. Se anexiona el área con edificaciones de la C/ Párroco Marrero, ordenanza A1 delimitada en su linde según sur frente a la piscina, ya que este suelo cuenta con las condiciones necesarias para ser urbano (artículo 50 TR):

- La calle Párroco Marrero Díaz cuenta con acceso rodado y servicios

- Su lado oeste (el incorporado) se encuentra edificado en su mayor parte con viviendas de dos plantas entre medianeras.

- El lado este de la misma calle está clasificado como suelo urbano consolidado por edificaciones (equipamiento educativo).

- Por lo cual se considera que ambos lados de dicha calle forman parte de la trama urbana y por tanto ambos lados deben ser clasificados como urbanos.

14. Reclasificar parte de la manzana comprendida entre calles León y Castillo y Emérito Suárez y vial hasta la calle Gregorio González, como equipamiento (administración pública) anexo al Ayuntamiento.

15. Redelimitar el suelo urbano para incluir una franja de espacio libre público que articule y delimite el lateral este del Casco de Valleseco con el territorio; y reconsiderar también como espacio libre público los laterales del actual Casino para dar acceso desde la calle León y Castillo al espacio libre público propuesto,

Completando así un área, cuyo objeto es reordenar la forma urbana de las edificaciones traseras a la calle en cuestión y propiciando a su vez la implantación de equipamientos dotacionales (ferial, artesanal, ocio/cultura y espacio verde).

16. El aumento de suelo urbano considerado en los puntos 6,11 y 13 suponen un aumento de la densidad de población que conlleva prever mayores espacios libres.

SUPERFICIE EDIFICABLE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>
150.498 m <sup>2</sup>	160.090 m <sup>2</sup>	9.592 m <sup>2</sup>
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	HABITANTES (3 Hab/100 m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIO LIBRE (5m <sup>2</sup> /Hab)
9.592 m <sup>2</sup>	287 Habs	1.438 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE SUP. ESPACIO LIBRE (M <sup>2</sup> )
11.889 m <sup>2</sup>	23.028 m <sup>2</sup>	11.139 m <sup>2</sup>

\* El aumento de espacio libre en 11.139 m<sup>2</sup> cumple con la superficie mínima establecida.

### 9.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### 17. Proponer la ORDENANZA A3

- **Ámbito de aplicación:**

Calle Pablo Romero (vial con laderas descendientes en ambos márgenes)

- **Condiciones de la parcela:**

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

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de 120 metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de siete (7) metros lineales.

- **Separación a lindero frontal:**

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

- **Separación a linderos laterales:**

En general no se admite que la edificación se separe de los linderos laterales de la parcela, salvo cuando la parcela colindante esté ocupada por una edificación con tipología de edificio aislado. Esta medianera tendrá un tratamiento de fachada exterior pudiéndose abrir huecos en ella. No se permite la ocupación por edificación de este espacio en la planta baja.

- **Fondo edificable:**

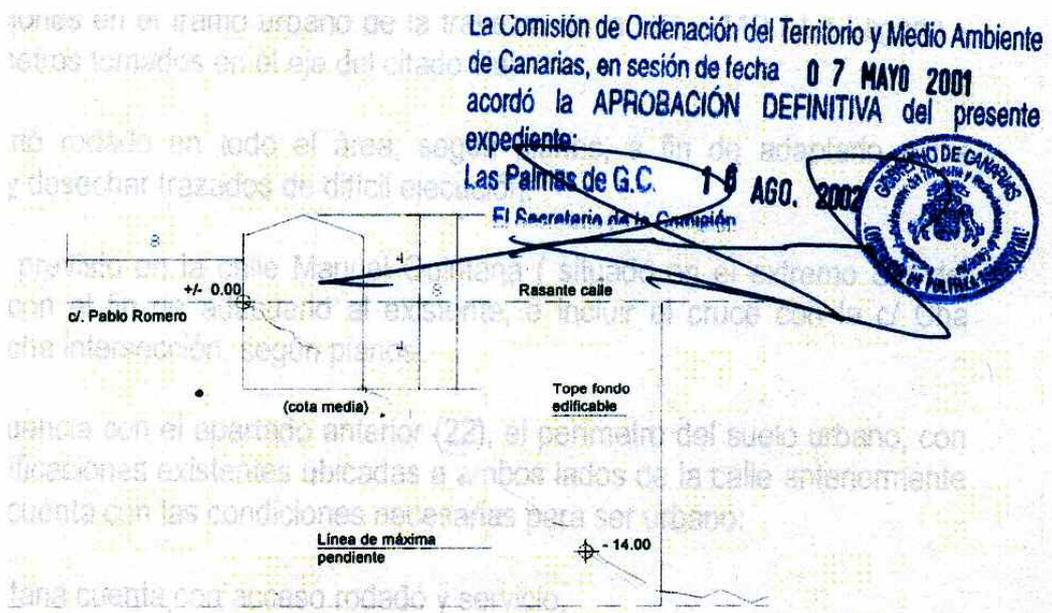
Variable según planos con mínimo de siete (7) metros y máximo de veinte (20) metros

- **Altura edificación:** Se propone una altura de cuatro metros según la rasante de la calle. La altura máxima ocho (8) metros tomada sobre la cota media (criterio que se define más abajo).

No se permiten espacios habitables por debajo de dicha cota media.

\* **Línea de máxima pendiente:** Recta que une las cotas topográficas más alta y más baja en una parcela.

\* **Cota media en línea de máxima pendiente:** Es la obtenida, algebraica o geoméricamente entre las cotas más alta y más baja en la línea de máxima pendiente.



- Volados:

Se permiten balcones abiertos de 0,50 m de ancho y que ocupen un máximo de 75% de la longitud de la fachada.

- Usos permitidos:

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las Normas Subsidiarias Vigentes y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación:

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiera conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se considerarán incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados como protegidos en las Normas Subsidiarias Vigentes.

## 9.2. LANZAROTE: TODO EL ÁREA

### 9.2.1. MODIFICACIONES VIARIAS/ALINEACIONES/DELIMITACIONES

18. En el sector de Cuatro Esquinas, se incorpora y delimita el suelo previsto para equipamiento deportivo (campo de fútbol).

19. Reconsiderar con información actualizada, las delimitaciones de las manzanas, con el fin de ajustar sus límites al nivel de consolidación que actualmente poseen.

20. Modificar las alineaciones en el tramo urbano de la travesía de la G.C. 110 (La Laguna - Artenara), a nueve (9) metros tomados en el eje del citado vial.

21. Reconsiderar el viario rodado en todo el área, según planos, a fin de adaptarlo a las edificaciones existentes y desechar trazados de difícil ejecución.

22. Rectificar el trazado previsto en la calle Manuel Quintana (situado en el extremo Sur del núcleo de Lanzarote), con el fin de adecuarlo al existente, e incluir el cruce con la calle Cha Dominga, modificando dicha intersección, según planos.

23. Modificar, en consecuencia, con el apartado anterior (22), el perímetro del suelo urbano, con el objeto de incluir las edificaciones existentes ubicadas a ambos lados de la calle anteriormente citada ya que este suelo cuenta con las condiciones necesarias para ser urbano:

- La calle Manuel Quintana cuenta con acceso rodado y servicio.

- Los terrenos situados a ambos lados de esta calle se encuentran edificados en su mayor parte con edificaciones aisladas de una y dos plantas.

- Estos terrenos poseen las mismas características que el resto de! suelo urbano clasificado como tal en Lanzarote en las presentes Normas Subsidiarias Vigentes,

- Por lo cual considera que ambos lados de dicha calle forman parte de la trama urbana y por tanto ambos lados deben ser clasificados como urbanos.

24. Incluir dentro del perímetro del suelo urbano el trazado de la calle José Quesada (situado en el extremo del núcleo de Lanzarote) ya existente con el objeto de incluir las edificaciones existentes ubicadas a ambos lados de la calle anteriormente citada ya que éstas cuentan con las condiciones necesarias para ser urbano:

- La calle José Quesada cuenta con acceso rodado y servicios.

- Los terrenos situados a ambos lados de esta calle se encuentran edificados, en su mayor parte con edificaciones aisladas de una y dos plantas

- Estos terrenos poseen las mismas características que el resto del suelo urbano clasificado como tal en Lanzarote en las presentes Normas Subsidiarias Vigentes.

- Por lo cual se considera que ambos lados de dicha calle forman parte de la trama urbana y por tanto ambos lados deben ser clasificados como urbanos.

25. Suprimir el vial previsto entre las calles José Quesada y Manuel Quintana, dado que resulta impracticable, y sustituirlo por un sistema peatonal, que articule longitudinalmente el recorrido Norte - Sur con las transversales que se generan en el interior del Casco regulado bajo esta Ordenanza.

26. Clasificar como espacio libre público el área próximo a la calle José Quesada para dar continuidad al espacio libre anteriormente descrito.

27. Incluir el trazado de la calle Los Meleros dentro del perímetro urbano del área, con el objeto de garantizar el acceso a las viviendas que colindan con ella.

28. Eliminar el área denominada suelo urbano especial (con ordenanza c) ya que los cambios de ordenanzas efectuados en esta modificación eliminan el sentido de esta área.

29. Incluir dentro de perímetro del Suelo Urbano el área comprendida entre la GC- 110, la calle El Roque y la calle Los Riveras con el objeto de incluir las edificaciones existentes ubicadas en esta área, ya que cuentan con las condiciones necesarias para ser urbano.

- Estas calles cuentan con acceso rodado y servicios.

- Esta área se encuentra edificadas con edificaciones aisladas de una y dos plantas.

- Esta área posee las mismas características que el resto del suelo urbano de Lanzarote clasificado como tal en las presentes Normas Subsidiarias Vigentes.

- Por lo tanto se consideran que ésta área forma parte de la trama urbana del casco y por tanto debe ser clasificada como urbana,

30. Incluir dentro del perímetro del suelo urbano la edificación que había quedado fuera de éste en el lado este de la calle Los Cascajos, y que cumple con las condiciones necesarias para ser urbana.

31. El aumento del suelo urbano considerado en los puntos 23, 24, 29 y 30 y los cambios de ordenanzas efectuados suponen un aumento de la densidad de población que conlleva prever mayores espacios libres.

SUPERFICIE EDIFICABLE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>
236.360 m <sup>2</sup>	255.508 m <sup>2</sup>	19.148 m <sup>2</sup>
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	HABITANTES (3 Hab/100 m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIO LIBRE (5m <sup>2</sup> /Hab)
19.148 m <sup>2</sup>	574 Habs	2.872 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE SUP. ESPACIO LIBRE (M <sup>2</sup> )
1.985 m <sup>2</sup>	5.751 m <sup>2</sup>	3.766 m <sup>2</sup>

\* El aumento de espacio libre en 3.766 m<sup>2</sup> cumple con la superficie mínima establecida.

### 9.2.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

32. Proponer la Ordenanza B - 2.

Su objetivo es no perder la posibilidad de que determinadas parcelas intersticiales, puedan resultar edificables; contribuyendo así a consolidar la forma urbana y regularizar la situación de la mayoría de las edificaciones,

ejecutadas anteriormente a la publicación de las Normas.

- Condiciones de la Parcela.

A los efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros lineales.

- Separación a lindero frontal.

No se proponen.

- Separación a linderos laterales.

No se proponen.

- Ocupación de la parcela.

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

Altura máxima desde cualquier punto del terreno hasta la coronación del punto más alto del tejado a ocho coma treinta (8,30) metros.

Cota al segundo forjado siete (7) metros.

- Usos Permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

33. Modificar la Ordenanza B.

Localizada en los sectores de borde o perimetrales a área de Lanzarote, según planos:

- Condiciones de la parcela:

A los efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados,

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros lineales.

- Separación a lindero frontal.

No se proponen.

- Separación a linderos laterales.

No se proponen.

- Separación a linderos testeros,

No se proponen.

- Ocupación de la parcela,

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

Altura máxima desde cualquier punto del terreno hasta la coronación del punto más alto del tejado a ocho coma treinta (8,30) metros.

Cota al segundo forjado siete (7) metros.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se considerará incluidas dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

34. Proponer la Ordenanza B -1 (Variante de la Ordenanza B).

- Condiciones de la parcela:

A los efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros lineales.

- Separación a lindero frontal.

La edificación deberá construirse separada tres (3) metros de la alineación exterior (señalada en los planos correspondientes) a la vía a la que de acceso.

- Separación a linderos laterales.

No se proponen.

- Separación a linderos testeros.

No se proponen.

- Ocupación de la parcela.

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas

Altura máxima desde cualquier punto del terreno hasta la coronación del punto más alto del tejado a ocho coma treinta (8,30) metros.

Cota al segundo forjado siete (7) metros.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y rotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se considerarán incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en los planos de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

35. Modificar la Ordenanza C.

- Condiciones de la parcela:

A los efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones.

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros lineales.

3. La forma Geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de doce (12) metros lineales.

- Separación a lindero frontal.

La edificación deberá construirse separada tres (3) metros de la alineación exterior (señalada en los planos correspondientes) a la vía a la que de acceso.

- Separación a linderos laterales y testeros.

No se proponen.

- Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 60% de la parcela.

- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

Altura máxima desde cualquier punto del terreno hasta la coronación del punto mas alto del tejado a ocho coma treinta (8,30) metros.

Cota al segundo forjado siete (7) metros.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación,

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tenga un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se considerará incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en los planos de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 9.3. LOMO MADRELAGUA.

#### 9.3.1. MODIFICACIONES VIARIAS/ALINEACIONES/CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

36. Reconsiderar en base a la información actual la forma y trazado de la arteria o calle principal El Lomo con el fin de establecer una sección capaz (ocho metros), que atienda y regularice retranquees sucesivos; alineaciones correctas; y funcionalidad del tráfico en intersecciones, y propuestas de viradero al final de dicha vía.

37. Apertura de vial rodado (seis metros de ancho), extremo sur sobre la servidumbre d paso existente, que permita accesibilidad a parcelas interiores.

38. Redelimitar el perímetro de suelo urbano, profundidad máxima de veinte (20) metros, tomados desde la nueva configuración del vial y teniendo en cuenta las alineaciones correspondientes de fachada. El objetivo consiste en general criterio constante de rasantes que se adapten a la topografía en “perfil de una loma”, y que redunda a su vez los criterios de inserción paisajística.

39. Incorporar un espacio libre público, en el extremo sur, según planos, con el fin de regularizar y completar la forma urbana, actualmente cercenada.

40. Los cambios de ordenanzas y las modificaciones en el perímetro del suelo urbano no producen un aumento de la densidad de población con lo cual no habrá que prever mayores espacios libres.

SUPERFICIE EDIFICABLE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>
43.694 m <sup>2</sup>	39.924 m <sup>2</sup>	-3.770 m <sup>2</sup>
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	HABITANTES (3 Hab/100 m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIO LIBRE (5m <sup>2</sup> /Hab)
-3.770 m <sup>2</sup>	-----	-----

## ESPACIO LIBRE

N.N.S.S.  
VIGENTES

MODIFICACIÓN PUNTUAL

INCREMENTO DE SUP.  
ESPACIO LIBRE (M<sup>2</sup>)1.551 m<sup>2</sup>2.165 m<sup>2</sup>614 m<sup>2</sup>

\* Debido a que la superficie edificable no aumenta, sino que disminuye, no es necesario prever mayores espacios libres, así y todo se ha aumentado la superficie de espacio libre en 614 m<sup>2</sup>.

## 9.3.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

## 41. Modificación de la Ordenanza D.

## • Condiciones de la parcela:

1. Modificar la parcela mínima (300 m<sup>2</sup>) con el objeto de incluirla posibilidad de que determinadas parcelas interstinales que no llegan a dicha superficie mínima puedan resultar edificable, se propone una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

2. Modificar el lindero frontal de la parcela de una dimensión mínima de doce (12) metros lineales aun lindero frontal mínimo de diez (10) metros.

3. Modificar la forma geométrica de la parcela establecida en inscribir un círculo de doce (12) metros, a un diámetro de diez (10) metros.

## • Separación a lindero frontal:

Eliminar la condición de retranqueo frontal actualmente fijada en cuatro (4) metros (conforme al nuevo criterio de alineaciones establecido).

## • Separación a linderos laterales:

Eliminar la condición de retranqueos laterales.

## • Separación a lindero testero:

La edificación deberá separarse al menos tres (3) metros del lindero testero

## • Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 60% de la parcela.

## • Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas

Cota segundo forjado: siete (7) metros.

Cota coronación: Se fija en ocho coma treinta (8,30) metros, tomados desde la cota media definida en el punto medio de la línea de máxima pendiente (según definición en modificación número 16).

## • Usos permitidos:

Se mantienen los establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes.

- Mantenimiento de la edificación:

Se mantiene lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes.

42. Proponer la Ordenanza D - 1 (Procedente parcial en el documento delimitación de suelo, anterior a las N.N.S.S.).

- Condiciones de la parcela:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal:

No se proponen.

- Separación a linderos laterales:

No se proponen,

- Separación a linderos testeros:

No se proponen.

- Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Fondo edificable:

Fondo edificable máximo veinte metros (20 m).

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas.

- Cota segundo forjado:

Siete metros (7 m).

- Cota coronación:

Se fija en ocho coma treinta metros (8,30 m), tomados desde la cota media, definida en el punto medio

de la línea de máxima pendiente (según definición en modificación número 16).

- Usos permitidos:

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación:

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen,

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

43. Proponer la Ordenanza D -2.

- Condiciones de la parcela:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales,

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal:

No se proponen.

- Separación a linderos laterales:

No se proponen.

- Separación a linderos testeros:

La edificación deberá separarse tres (3) metros del lindero testero

- Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela

- Fondo edificable:

Fondo edificable máximo veinte metros (20 m).

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas.

- Cota segundo forjado:

Siete metros (7 m).

- Cota coronación:

Se fija en ocho coma treinta metros (8,30 m), tomados desde la cota media, definida en el punto medio de la línea de máxima pendiente (según definición en modificación número 16).

- Usos permitidos:

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación:

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas, y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

#### 44. Proponer la Ordenanza D - 3

- Condiciones de la parcela:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales,

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal:

No se proponen.

- Separación a linderos laterales:

No se proponen.

- Separación a lindero testero:

La edificación deberá separarse tres (3) metros del lindero testero

- Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela

- Fondo edificable:

Fondo edificable máximo veinte metros (20 m),

- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en una (1) planta.

- Cota coronación:

Se fija en cuatro (4 m) metros, tomados desde la cota media, definida en el punto medio de la línea de máxima pendiente (según definición en modificación número 16).

- Usos permitidos:

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las presentes normas y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación:

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas, y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

#### 9.4. VALSENDERO.

##### 9.4.1. MODIFICACIONES VIARIAS/ ALINEACIONES/CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

45. Matizar las condiciones de parcelación, epígrafe 1.5.4.3. apartado 2 del documento de las Normas Subsidiarias Vigentes.

La accesibilidad a parcela será indistintamente desde vial rodado o peatonal, con los siguientes preceptos:

- Estos peatonales cumplirán la normativa CP/96 contra incendios.

- El peatonal o vial deberá ser, en cualquier caso, de uso y titularidad pública.

- Establecer un ancho mínimo de tres (3) metros, no permitiendo el acceso de vehículos por el mismo a garaje con anchos inferiores a cuatro coma cinco (4,5) metros.

46. Incrementar área de Espacio Libre Público asociado a la plaza próxima a la Iglesia, según reseña en planos.

47. Reclassificar como Edificación Pública (destino albergue actividades de senderismo). La parcela señalada en plano en la CI José Acosta.

48. Inclusión de nuevos viales rodados, y tramos peatonales, permitiendo Inaccesibilidad al interior de las manzanas.

49. Reclassificar como Espacio Libre público el área frontal a la calle El Convento, que permita el acceso peatonal a otras parcelas.

##### 9.4.2. MODIFICACIONES PARÁMETROS URBANÍSTICOS. ORDENANZA E

50. Eliminar la condición discrecional de retranqueos, frontalmente o no.

Se propone enrasar líneas de fachada con alineación exterior fijada en los planos, de conformidad con lo definido en los planos de alineaciones.

51. Modificar la altura máxima de edificación según el epígrafe 1.5.4.7. de las Normas Subsidiarias vigentes, estableciendo en siete coma quince (7,15) metros de

altura a la cara inferior del segundo forjado, y señalando en ocho coma cuarenta y cinco (8,45) metros, como altura máxima de coronación del tejado, tomadas desde la cota natural del terreno, definida en la cota media de la línea de máxima pendiente (ver definición en modificación número 17).

En las construcciones, bajo rasante, no se permite la apertura de huecos de ningún tipo a linderos frontales (debido al desfase entre rasantes naturales del terreno y viales), los demás parámetros quedan como estaban establecidos en las Normas Subsidiarias vigentes.

#### 9.5. ZUMACAL.

##### 9.5.1. MODIFICACIONES VIARIAS/ ALINEACIONES/CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Avenida Venezuela:

52. Reclassificar bajo la ordenanza F, el área reseñada según planos acorde a la morfología existente.

53. Ajustar el trazado de la avenida de Venezuela, con el fin de no dejar en precario, alineación y rasantes de edificios existentes anteriores a las Normas Subsidiarias,

54. Reconsiderar el trazado del vial\*curvo en La Palmita, con ancho de cuatro (4) metros, y el trazado de otro vial paralelo de igual ancho que articule y resuelva la franja excedente de suelo urbano ya clasificado.

55. Redelimitar el trazado de alineaciones transversales a dicha avenida, en [os lugares señalados en los planos, con el objeto de permitir el acceso al territorio con claro valor paisajístico.

El Tabuco/Zumaque:

56. Incluir en el trazado del vial, el cruce y ramal que continua hacia La Laguna.

57. Redefinir el trazado y ancho del vial Zumaque, no dejando fuera de ordenación construcciones existentes, y otras con carácter de protección.

El ancho queda fijado en seis (6) metros, en vez de los diez (10) anteriores.

58. Reclassificar bajo la ordenanza F, el margen reseñado en los planos, con el fin de adecuar las

edificaciones existentes (gran parte de ellas protegidas), a una norma más coherente en su aplicación.

Zumacal/Núcleo:

59. Reclasificar como espacio libre público dos áreas comprendidas entre la avenida del Cabildo y la calle El Lance.

60. Reconsiderar los trazados viarios transversales atendiendo a las distintas situaciones urbanas, con el fin de adaptarlas a la estructura y accesibilidad urbana, según plano.

61. Reclasificar bajo la ordenanza F. los márgenes de la C/ Lance para adecuar las construcciones a una ordenanza de aplicación más factible con lo construido.

62. Los cambios en las ordenanzas aplicadas en Zumacal suponen un aumento de la densidad de población que conlleva prever mayores espacios libre.

SUPERFICIE EDIFICABLE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>
77.096 m <sup>2</sup>	101.831 m <sup>2</sup>	24.735 m <sup>2</sup>
INCREMENTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	HABITANTES (3 Hab/100 m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIO LIBRE (5m <sup>2</sup> /Hab)
24.735 m <sup>2</sup>	742 Habs	3.710 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE		
N.N.S.S. VIGENTES	MODIFICACIÓN PUNTUAL	INCREMENTO DE SUP. ESPACIO LIBRE (M <sup>2</sup> )
1.482 m <sup>2</sup>	5.457 m <sup>2</sup>	3.975 m <sup>2</sup>

#### 9.5.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

63. Proponer la Ordenanza F (Modificación de la ordenanza B) con el objeto de atender varias áreas con morfologías, densidades, retranquees..., distintos. Sus requisitos son:

- Condiciones de la parcela:

A efectos de parcelaciones y segregación de parcelas, las unidades resultantes mínimas, aptas para edificar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso rodado más próxima, de las grafiadas en los planos, al cual se denominará lindero frontal.

2. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados, no de doscientos (200 m<sup>2</sup>) como se reseña en las Normas Subsidiarias.

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

4. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal,

Suprimir la condición de retranqueo frontal de tres metros (3m).

- Separación a linderos laterales.

Para las parcelas con frente mínimo de ocho (8) metros y hasta once (11) metros, se elimina la separación de tres (3) metros. Para las que excedan esta medida es obligado el retranqueo señalado de tres (3) metros.

- Separación a lindero testero:

No se proponen.

- Ocupación de la parcela:

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la edificación,

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas

Cota de segundo forjado: siete (7) metros.

Cota de coronación: ocho como treinta (8,30) metros.

La altura máxima se medirá desde la cota natural del terreno, definida en la cota medía de la línea de máxima pendiente,

- Usos permitidos:

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las Normas Subsidiarias vigentes y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes

64. Proponer la Ordenanza F1 (variante de la Ordenanza F)

- Condiciones de la parcela:

A efectos de parcelaciones y segregación de parcelas, las unidades resultantes mínimas, aptas para edificar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso rodado próxima, de las grafiadas en los planos, al cual se denominará lindero frontal.

2. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de (8) metros lineales.

4. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal.

La edificación deberá retranquearse tres (3) metros del lindero frontal.

- Separación a linderos laterales.

Para las parcelas con frente mínimo de ocho (8) metros y hasta once (11) metros se elimina la separación de tres (3) metros. Para las que excedan esta medida, es obligado el retranqueo señalado de tres (3) metros.

- Separación a lindero testero.

La edificación deberá retranquearse tres (3) metros del lindero testero.

- Ocupación de la parcela.

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en (2) plantas

Cota de segundo forjado: siete (7) metros.

Cota de coronación: ocho como treinta (8,30) metros

La altura máxima se medirá desde la cota natural del terreno, definida en la cota media de la línea de máxima pendiente.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las Normas Subsidiarias vigentes y con las restricciones allí especificadas,

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

65. Proponer la Ordenanza F2 (variante de la ordenaría F).

- Condiciones de la parcelación.

A efectos de parcelaciones y segregación de parcelas, las unidades resultantes mínimas aptas para edificar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela deberá necesariamente tener un lindero con la vía de acceso rodado más próxima, de las grafiadas en los planos, al cual se denominará lindero frontal.

2. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de doscientos (200) cuadrados.

3. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de ocho (8) metros lineales.

4. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro,

- Separación a lindero frontal.

La edificación deberá retranquearse tres (3) metros del lindero frontal.

- Separación a linderos laterales,

Para las parcelas con frente mínimo de ocho (8) metros y hasta once (11) metros se elimina la separación de tres (3) metros. Para las que excedan esta medida, es obligado el retranqueo señalado de tres (3) metros.

- Separación a lindero testero.

La edificación deberá retranquearse tres (3) metros del lindero testero.

- Ocupación de la parcela.

La edificación podrá ocupar como máximo un 80% de la parcela.

- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

Cota de segundo forjado: siete (7) metros.

Cota de coronación: ocho coma treinta (8,30) metros,

La altura máxima se medirá desde la cota natural del terreno, definida en la cota media de la línea de máxima pendiente.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las Normas Subsidiarias vigentes y con las restricciones allí especificadas.

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

66. Proponer la Ordenanza F - 3 (Modificación de la Ordenanza D)

- Condiciones de la parcelación.

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes mínimas aptas para edificar, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela tendrá una dimensión mínima de doce (12) metros lineales.

2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mínima de (12) metros lineales.

3. La forma geométrica de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

- Separación a lindero frontal,

Suprimir la condición de retranqueo de cuatro (4) metros con el objeto de no dejar fuera de ordenación la mayoría de las construcciones existentes anteriores a las Normas Subsidiarias y de acuerdo con la modificación nº 52.

- Separación a linderos laterales,

La edificación deberá construirse separada al menos tres (3) metros de los linderos laterales.

- Separación a lindero testero,

La edificación deberá construirse separada al menos tres (3) metros del lindero testero.

- Ocupación de la parcela.

La edificación podrá ocupar como máximo un 60% de la parcela.

- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas.

Cota segundo forjado: siete (7) metros.

Cota de coronación: ocho coma treinta (8,30) metros.

La altura máxima se medirá desde la cota natural del terreno, definida en la cota media de la línea de máxima pendiente.

- Usos permitidos.

Se permiten toda clase de usos residenciales, productivos y dotacionales definidos en las Normas Subsidiarias vigentes y con las restricciones allí especificadas,

- Mantenimiento de la edificación.

Todos los edificios incluidos en esta área que estén considerados como conservables, por poseer ciertas características históricas y estéticas y por tanto tengan un valor propio que se quiere conservar, estarán limitados a que sólo se puedan realizar obras de reforma y modificación que no alteren el volumen.

Se consideran incluidos dentro de esta regulación, todos los edificios que aparecen grafiados en el plano de ordenanzas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Lo que se hace público a los efectos legales oportunos, en Valleseco, a cuatro de marzo de dos mil diez.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Dámaso A. Arencibia Lantigua.

4.558

## MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS MEDIANÍAS DE GRAN CANARIA

### ANUNCIO

#### 4.405

Aprobados definitivamente el Presupuesto General y la Plantilla del Personal para el ejercicio 2010 de la Mancomunidad de Municipios de Medianías de Gran Canaria, al no haberse presentado reclamaciones en el período de exposición pública, de conformidad con los artículos 169.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y 127 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, se hace público para general conocimiento: