

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda unifamiliar retranqueadas en todos sus linderos, conformando zonas de baja densidad.*

*Para el correcto entendimiento de dicha tipología y para la recuperación del ambiente urbano resultante se propone la plantación de abundante jardinería en la zona libre de la parcela.*

### Artículo 8.3.1 **Ámbito**

1. Son los indicados con la letra **D** en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 8.3.2 **Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en el capítulo 2.4.

### Artículo 8.3.3 **Aplicación**

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en esta ordenanza, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

## **Parámetros Tipológicos**

### Artículo 8.3.4 **Condiciones de las parcelas**

1. A efectos de segregación se establecen varios grados dentro de esta norma zonal, con los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada uno de ellos:
  - $D_{250}$  doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - $D_{500}$  quinientos (500) metros cuadrados.
  - $D_{1000}$  mil (1.000) metros cuadrados.
  - $D_{4000}$  cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
2. Por debajo de la dimensión mínima, según el grado correspondiente, se podrá edificar sólo en aquellas fincas registrales que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, sin que en ningún caso pueda justificarse el incumplimiento de cualquier norma del PGMO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.
3. El lindero frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:
  - doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en los ámbitos de grado  $D_{250}$ , de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.
  - quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en los ámbitos de grados  $D_{500}$  y  $D_{1000}$ , de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.
  - cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en los ámbitos de grado  $D_{4000}$ , de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

En el caso de introducir más de una vivienda por parcela, además de cumplir con las superficies establecidas para cada grado, el frente mínimo será de:

- quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en el ámbito del grado  $D_{250}$ .
- veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en los ámbitos de grado  $D_{500}$  y  $D_{1000}$ .

- cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en el ámbito de grado  $D_{4000}$ .

Estos supuestos de longitud mínima no serán de aplicación en las parcelas por debajo de la dimensión mínima que hayan sido segregadas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGMO.

### Artículo 8.3.5 Posición de la edificación en la parcela

1. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial para las parcelas situadas en los ámbitos  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en los ámbitos  $D_{1000}$ , y diez (10) metros para las situadas en los ámbitos  $D_{4000}$ .
2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en los ámbitos  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , de tres (3) metros para las situadas en los ámbitos  $D_{1000}$  y de diez (10) metros para las situadas en los ámbitos  $D_{4000}$ . Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.
3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en los ámbitos  $D_{250}$ ,  $D_{500}$  y  $D_{1000}$ .
4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Normas de Edificación.

### Artículo 8.3.6 Número de viviendas por parcela

1. El número máximo de viviendas será de una (1) vivienda por parcela, excepto en los siguientes casos:
  - a) En el grado  $D_{250}$ , si la parcela es mayor o igual a cuatrocientos (400) metros cuadrados se podrá disponer dos (2) viviendas.
  - b) En el grado  $D_{500}$ , si la parcela es mayor o igual a ochocientos (800) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre cuatrocientos (400).
  - c) En el grado  $D_{1000}$ , si la parcela es mayor o igual a mil quinientos (1500) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre setecientos cincuenta (750).
  - d) En el grado  $D_{4000}$ , si la parcela es mayor o igual a seis mil (6000) metros cuadrados se podrá disponer de tantas unidades de vivienda como números enteros resulten de dividir los metros totales de la parcela edificable entre tres mil (3000).
2. Cuando el número de viviendas permitidas en una parcela sea igual o mayor que dos (2), éstas se podrán disponer aisladas o pareadas (dos viviendas conformando un solo cuerpo edificado y separadas por un muro medianero común), respetando siempre una distancia mínima entre edificaciones de:
  - a) Cuatro (4) metros en los grados de  $D_{250}$  y  $D_{500}$ .
  - b) Seis (6) metros en el grado  $D_{1000}$ .
  - c) Veinte (20) metros en el grado  $D_{4000}$ .

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 8.3.7 Condiciones de ocupación

1. La ocupación de la edificación, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta norma zonal y referida a la superficie total de la parcela edificable, será:
  - $D_{250}$  cuarenta por ciento (40%).
  - $D_{500}$  treinta por ciento (30%).
  - $D_{1000}$  veinticinco por ciento (25%).
  - $D_{4000}$  diez por ciento (10%).

### Artículo 8.3.8 Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta norma zonal, será:
  - $D_{250}$  0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{500}$  0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{1000}$  0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - $D_{4000}$  0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
2. Las plantas diáfanas contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### Artículo 8.3.9 Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbre más alta.
2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcelas de topografías sensiblemente horizontal y situadas a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 8.3.10.

### Artículo 8.3.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

1. Las edificaciones deberán adaptarse al terreno permitiendo su escalonamiento:
2. No se permite desnaturalizar el terreno, pudiendo adecuarse éste siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se establece como referencia la rasante corregida del terreno.
  - b) Con respecto a la rasante corregida, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
  - c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.

- d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmonte con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.
5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.
6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.
7. Los muros de cerca en los frentes a vías o espacios libres, no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.
8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial, con dimensiones máximas de cinco (5) metros de fachada y seis con cincuenta (6,50) metros de fondo. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.

En la urbanización Suárez Fiol, se permitirá la ocupación total bajo rasante de la primera plataforma de nivelación con respecto a la calle Concejal Santiago Falcón.

9. Para las parcelas con ordenanza D250, situadas en la UA-10, entre el Paseo de Chil y el Lomo de Ingeniero Salinas se establece lo siguiente:
  - a) Las parcelas situadas entre la vía trasera al Paseo de Chil y el espacio libre (EL) del Lomo de Ingeniero Salinas, tendrá como referencia para la medición de altura, la rasante oficial de dicha vía.
  - b) Las parcelas situadas entre el Paseo de Chil y la vía trasera al mismo, situarán la primera plataforma de asiento de la edificación a la misma cota que el remate del muro existente y la altura de remate de la edificación no podrá sobresalir más de dos (2) metros con respecto a la rasante de la vía trasera al Paseo de Chil.
10. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha. En los ámbitos de Altavista y La Cornisa, delimitados por el Paseo de Chil, Paseo de La Cornisa y la calle Rafael Mesa y López, éstos muros serán revestidos con aplacado y ripiado de piedra natural color gris oscuro.
11. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.
12. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.

13. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o espacios libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.
14. En la acera naciente del Paseo de Chil, Paseo de la Cornisa, Paseo de San Antonio y c/ Rafael Mesa y López, la edificación no podrá sobresalir de la rasante de la acera.  
En la acera naciente de las calles García Morato, Capitán López Orduña y Pancho Guerra, la edificación no podrá sobresalir más de una planta sobre la rasante de la acera.

### ***Parámetros Compositivos***

#### **Artículo 8.3.11 Condiciones de composición y forma**

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en el ámbito de esta norma zonal.
2. Las cubiertas serán planas o inclinadas.
3. Se permitirán torreones en edificaciones con cubierta plana de viviendas aisladas y nunca pareadas. Estos serán elementos eminentemente decorativos, exentos en su perímetro y formando parte de la composición volumétrica y estética del edificio. No excederá de dieciséis (16) metros cuadrados y la altura máxima será de tres (3) metros sobre la cubierta.

#### **Artículo 8.3.12 Espacios libres de parcela**

1. No se permite ocupar la zona de superficie libre con ningún tipo de elemento construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre dicha superficie libre balcones u otros elementos.
2. Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, entre los cuales deberá existir al menos dos (2) árboles de porte.
3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse a  $\pm$  un (1) metro de la rasante oficial en parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle.

### ***Parámetros de Uso***

#### **Artículo 8.3.13 Compatibilidad y localización de los Usos**

1. Uso Cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
2. Usos Vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, con un mínimo de dos (2) plazas por vivienda, excepto para los ámbitos de grado D<sub>250</sub> que será de una (1) plaza por vivienda.
3. Usos Complementarios:
  - a) Taller, en su categoría de Doméstico.
  - b) Oficinas, en su categoría de Despacho doméstico.
  - c) Comercial, en su categoría de Pequeño Comercio, en las plantas bajas de las parcelas situadas en las calles de León y Castillo y Juan XXIII.

#### 4. Usos Alternativos:

- a) Residencia Comunitaria, cuya superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Alojamiento Turístico en su categoría de Hotel.
- c) Oficinas, en su categoría de Local de Oficina, para las parcelas situadas en las calles Juan XXIII y León y Castillo.

#### 5. Usos Autorizables:

- a) Residencia Comunitaria, con superficie total mayor de quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Oficinas, en su categoría de Local de Oficina.
- c) Terciario Recreativo, en todas sus categorías.
- d) Equipamiento, en todas sus categorías.
- e) Administración Pública.

Las Residencias Comunitarias y los Equipamientos que requieran espacios para residencia mayor de quinientos (500) metros cuadrados, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- No se admitirán en ámbitos de grado  $D_{250}$ .
- La parcela mínima será de, dos mil (2000) metros cuadrados en ámbitos de grado  $D_{500}$ , cuatro mil (4000) metros cuadrados en  $D_{1000}$ , y diez y seis mil (16000) metros cuadrados en  $D_{4000}$ .
- La edificación se separará con respecto a todos los linderos de la parcela, ocho (8) metros en ámbitos de grado  $D_{500}$ , diez (10) metros en  $D_{1000}$ , y quince (15) metros en  $D_{4000}$ . Además, si la parcela limita con suelo rústico, deberá cumplir con un fondo edificable de treinta (30) metros para todos los ámbitos.
- Las condiciones de ocupación serán las establecidas en el artículo 8.3.7.
- La edificabilidad será de  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en ámbitos de grado  $D_{500}$ , de  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en  $D_{1000}$ , y de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en  $D_{4000}$ .
- La longitud de fachada de cada plano de la edificación será igual o menor a cuarenta (40) metros.
- La altura máxima de la edificación será de diez con cincuenta (10,50) metros tanto para edificaciones con cubierta plana (referida a la altura de coronación) como para edificaciones con cubierta inclinada (referida a la cumbre más alta).
- La superficie libre de la parcela deberá cumplir con lo establecido en el artículo 8.3.12. excepto el número de árboles que será como mínimo de uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de parcela.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, aprobará las Ordenanzas siguientes:

1. Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico, adaptada al contenido del Plan General.
2. Ordenanza Especial sobre contenido de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución.
3. Ordenanza sobre procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinoso, a fin de desarrollar y completar lo regulado en el Plan General.
4. Ordenanza reguladora del registro de bienes protegidos y de servidumbres, que complemente lo dispuesto al respecto en el propio Plan General.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA:

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas previstas en el Plan General, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del Plan General y, en particular, a las presentes Normas Urbanísticas.

### SEGUNDA:

En los ámbitos delimitados como UA-PG89 y DET-PG89 serán de aplicación los Títulos V, VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas. Por el contrario, no les será de aplicación el Título VIII de las mismas, excepto las disposiciones referidas a condiciones volumétricas particulares por consideración del desnivel topográfico, regulándose en todo caso mediante la ordenanza zonal del planeamiento correspondiente.

### TERCERA:

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan no impedirán que, en los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al anterior planeamiento, que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado sean instalados o continúen desarrollándose, respectivamente, dichos usos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan. No obstante, estos usos existentes a la entrada en vigor del Plan, únicamente podrán sustituirse por otra actividad de las comprendidas en la misma clase -siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas-, o por actividades reguladas como compatibles en la ordenanza zonal correspondiente.

### CUARTA:

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que se encuentren situadas tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento, están sujetas al régimen dispuesto específicamente en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley sectorial.

- c) En las zonas de ordenación directa, remodelar la vía pública y, adaptar, mejorar o ampliar los servicios que contuviera.
2. La aprobación de los Proyectos de Obras Ordinarias corresponderá al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
3. Su contenido se regulará en la Ordenanza Especial sobre contenido documental y características técnicas de las obras de urbanización.

#### Artículo 2.4.7 **Proyectos de Edificación**

1. Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
2. Su contenido documental se regulará en la Ordenanza Especial de tramitación de licencias y control urbanístico.

#### Artículo 2.4.8 **Plazos de ejecución de obras de edificación**

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

#### Artículo 2.4.9 **Clases de obras de edificación**

1. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
  - a) Obras en los edificios.
  - b) Obras de demolición y excavación.
  - c) Obras de nueva edificación.

#### Artículo 2.4.10 **Obras en los edificios**

1. Son las que se efectúan sobre un edificio existente, sin alterar las posiciones de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos.
2. A los efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obras, se define como morfología de un edificio o características morfológicas la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición estructural y el número, altura y configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas las superficies en contacto con el exterior, es decir: cubiertas, fachadas a calles, a espacios libres y a patios excluyendo en este último caso aquellos con superficie inferior a cuatro (4) metros cuadrados.

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

- a) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 3.5.1 Situaciones de fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General de Ordenación que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación.
2. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter grave, cuando se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
  - a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
  - b) Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no respondan al establecido por el Plan y a su régimen de compatibilidad conforme a lo dispuesto en el Título VII de las presentes Normas.
  - c) Cuando su altura sea inferior o superior en más de dos plantas a la establecida como máxima por la ordenanza de aplicación.
  - d) Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con uso característico residencial.
  - e) Cuando se supere el número máximo de viviendas por parcela que sería autorizable como resultado de los parámetros establecidos en la ordenanza zonal o en las normas de planeamiento de desarrollo correspondientes que resulten de aplicación.
  - f) Cuando se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a renovación o reforma interior, salvo que del Plan General de Ordenación se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, hasta que se proceda a la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento o gestión.
  - g) Cuando situadas en suelo rústico incumplan el régimen de usos permitidos o autorizables para la categoría en la que se ubiquen.
3. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter leve cuando, resultando disconformes con el Plan General de Ordenación, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en las diferentes ordenanzas zonales o sus correspondientes en las normas de planeamiento de desarrollo.
4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General de Ordenación o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

**Artículo 3.5.2 Efectos de la calificación como fuera de ordenación**

1. En los edificios e instalaciones calificados en la situación de fuera de ordenación grave, cuya expropiación o sistema de gestión, en su caso, estén previstos en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse.

2. En los edificios e instalaciones en fuera de ordenación grave cuya expropiación no esté programada, sólo se permitirán las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

3. En los edificios en situación de fuera de ordenación leve se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

### Artículo 3.5.3 **Recepción de urbanizaciones**

1. Al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación, quedarán recibidas todas las urbanizaciones, sean de iniciativa particular o pública, que se ubiquen dentro de los límites del suelo urbano ordenado directamente mediante normas zonales, a excepción de las siguientes:
  - a) Las vinculadas, como urbanización simultánea, a las licencias de obras de edificación que no estén concluidas ni caducadas.
  - b) Las correspondientes a los Estudios de Detalle que aparecen identificados en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación con las siglas DET-PG89.
2. La recepción de las urbanizaciones que de hecho se produzca por aplicación del número anterior, no implicará renuncia alguna respecto a las obligaciones de cesión gratuita de terrenos para dotaciones y servicios, o en concepto de aprovechamiento municipal, o de cualquier otra naturaleza, que los promotores hubieran contraído con la Administración.

### Artículo 6.6.1 Rasante

1. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

### Artículo 6.6.2 Clases de Rasantes

1. Se distinguen las siguientes:
  - a) Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.
  - b) Rasante Natural. Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
  - c) Rasante Corregida. Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

### Artículo 6.6.3 Planta

1. Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General, en función de su posición en el edificio, distingue:
  - a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
  - b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y planta bajo cubierta.
2. Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:
  - a) Sótano:

Se entiende por planta sótano aquella en que al menos más de un cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio, tal y como se define en el artículo 6.6.4.

En ningún caso la cara superior del forjado de techo superará setenta y cinco centímetros (0,75 m.) sobre la rasante establecida para la medición de altura. No se permitirá la ventilación directa a vía pública. No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las normas de uso.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

- b) Semisótano:

Se entiende por planta semisótano aquella en que al menos más de un cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida tiene el plano de su suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura.

La cara superior del forjado de techo no superará un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.) sobre la rasante establecida para la medición de altura.

Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables no adscritas a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en sentido contrario en las normas de uso.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

No se permitirán semisótanos en tipologías con alineación a vial destinadas a uso residencial colectivo que superen las tres plantas de altura excepto en aquellos edificios donde la planta baja o el sótano se conviertan en semisótano por estar situados en vías con rasante inclinada.

Asimismo tampoco se permitirán semisótanos en aquellas parcelas con posibilidad de edificarse con los parámetros de la ordenanza B3, pero situadas en ámbitos de ordenanza M y Mr.

c) Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella en que al menos más del cincuenta (50%) por ciento de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

d) Entreplanta:

Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta (50) por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita, no supere los 200 m<sup>2</sup>, y se sitúe retranqueada de fachada al menos cinco (5) metros.

Los usos permitidos en la entreplanta serán los mismos (o sus asociados) que los de la planta baja al que está adscrita.

La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

e) Plantas altas:

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre mínima de estas plantas viene determinada en las Normas de Uso.

f) Planta bajo cubierta:

Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta alta de la edificación. La posición de este forjado no podrá estar por debajo de la línea de aleros. Asimismo, al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de ésta planta no podrá superar una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

En tipología de uso residencial colectivo, no se permitirá el acceso de forma individual al exterior de la cubierta del edificio desde la planta bajo cubierta, sin perjuicio de aquellos accesos comunes que sean necesarios para el mantenimiento de la misma. Asimismo tampoco se permitirá el acceso a las viviendas desde esta planta.

En tipología de uso residencial colectivo sólo se permitirá la planta bajo cubierta cuando se destine a complementar las unidades de vivienda de la planta inmediatamente inferior, sin que en cada una de ellas represente una superficie mayor del cincuenta por ciento (50%) del total de la vivienda.

No se permitirán la planta bajo cubierta en los ámbitos M3 y M4, ni en el ámbito de las Canteras afectado por la Regla de Asoleo (franja comprendida entre el borde interior del Paseo de Las Canteras y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros).