

## Capítulo 3.3 NORMA ZONAL D

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

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

### Artículo 3.3.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con la letra D en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 3.3.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

### Artículo 3.3.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 3.3.4 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<sub>250</sub>            doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
  - D<sub>500</sub>            quinientos (500) metros cuadrados.
  - D<sub>1000</sub>          mil (1.000) metros cuadrados.
  - D<sub>4000</sub>          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 PGO u otra norma sectorial que le sea de aplicación.
3. El linderos frontal de la parcela tendrá una longitud mínima de:
  - Doce (12) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D250, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro.

- Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grados D500 y D1000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de quince (15) metros de diámetro.
- Cuarenta (40) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000, de tal manera que pueda inscribirse en ellas un círculo de cuarenta (40) metros de diámetro.

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

- Quince (15) metros lineales para las parcelas situadas en zonas del grado D250.
- Veinticinco (25) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D500 y D1000.
- Cincuenta (50) metros lineales para las parcelas situadas en zonas de grado D4000.

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

### Artículo 3.3.5 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 zonas de grado  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , excepto en la calle Manuel de León Falcón de la Urbanización Suárez Fiol, donde la separación será de cuatro (4) metros como valor fijo desde la alineación oficial de dicha calle. Se separará al menos seis (6) metros para las parcelas situadas en zonas de grado  $D_{1000}$ , y diez (10) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{4000}$ .
2. La separación de la edificación al resto de los linderos será como mínimo de dos (2) metros para las parcelas situadas en zonas de grado  $D_{250}$  y  $D_{500}$ , de tres (3) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{1000}$  y de diez (10) metros para las situadas en zonas de grado  $D_{4000}$ . Si alguno de los linderos limitara con suelo rústico, se duplicará la distancia de separación.
3. Si la parcela limita con suelo rústico, además de la separación a linderos establecida en el apartado anterior, deberá cumplir con un fondo edificable máximo de treinta (30) metros, en zonas de grado  $D_{250}$ ,  $D_{500}$  y  $D_{1000}$ .
4. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.

### Artículo 3.3.6 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:
- Cuatro (4) metros en los grados de  $D_{250}$  y  $D_{500}$ .
  - Seis (6) metros en el grado  $D_{1000}$ .
  - Veinte (20) metros en el grado  $D_{4000}$ .

## Parámetros Volumétricos

### Artículo 3.3.7 Condiciones de ocupación

- 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 3.3.8 Condiciones de edificabilidad

- La edificabilidad, establecida en función de los diferentes grados existentes dentro de esta Norma Zonal, será:
  - $D_{250}$  0,60  $m^2/m^2$
  - $D_{500}$  0,40  $m^2/m^2$
  - $D_{1000}$  0,30  $m^2/m^2$
  - $D_{4000}$  0,15  $m^2/m^2$
- Las plantas diáfanos contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### Artículo 3.3.9 Condiciones de altura

- La altura máxima de la edificación será:

- a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones con cubierta plana referida a la altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcela de topografías sensiblemente horizontal y situada a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 3.3.10 de las presentes Normas de Ordenación Pormenorizada.

### Artículo 3.3.10 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 Norma Zonal  $D_{250}$ , situadas en la UA-10, entre el Paseo de Chil y el Lomo de Ingeniero Salinas se establece lo siguiente:

- a) Las parcelas situadas entre la vía trasera al Paseo de Chil y el Espacio Libre (EL) del Lomo de Ingeniero Salinas tendrán como referencia para la medición de altura, la rasante oficial de dicha vía.
- b) Las parcelas situadas entre el Paseo de Chil y la vía trasera al mismo situarán la primera plataforma de asiento de la edificación a la misma cota que el remate del muro existente y la altura de remate de la edificación no podrá sobresalir más de dos (2) metros con respecto a la rasante de la vía trasera al Paseo de Chil.

10. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha. En las zonas de Altavista y La Cornisa, delimitadas por el Paseo de Chil, Paseo de La Cornisa y la calle Rafael Mesa y López, 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 3.3.11 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en las zonas reguladas por esta Norma Zonal.
2. Las cubiertas serán planas o inclinadas.

3. Se permitirán torreones en edificaciones con cubierta plana de viviendas aisladas y nunca pareadas. Estos serán elementos eminentemente decorativos, exentos en su perímetro y formando parte de la composición volumétrica y estética del edificio. No excederá de dieciséis (16) metros cuadrados y la altura máxima será de tres (3) metros sobre la cubierta.

### Artículo 3.3.12 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 3.3.13 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 las zonas 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 la subcategoría de Despacho Doméstico.
  - c) Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio, en las plantas bajas de las parcelas situadas en las calles de León y Castillo y Juan XXIII.
4. Usos alternativos:
  - a) Residencia Comunitaria, cuya superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.
  - b) Alojamiento Turístico, en la subcategoría de Hotel.
  - c) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, 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 la subcategoría de Local de Oficinas.
- c) Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
- d) Servicios Comunitarios, en todas las categorías.
- e) Administración Pública.

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

- No se admitirán en zonas de grado  $D_{250}$ .
- La parcela mínima será de dos mil (2000) metros cuadrados en zonas de grado  $D_{500}$ , cuatro mil (4000) metros cuadrados en  $D_{1000}$ , y diez y seis mil (16000) metros cuadrados en  $D_{4000}$ .
- La edificación se separará con respecto a todos los linderos de la parcela, ocho (8) metros en zonas de grado  $D_{500}$ , diez (10) metros en  $D_{1000}$ , y quince (15) metros en  $D_{4000}$ . Además, si la parcela limita con suelo rústico, deberá cumplir con un fondo edificable de treinta (30) metros para todos los zonas reguladas.
- Las condiciones de ocupación serán las establecidas en el artículo 3.3.7 de las presentes Normas de Ordenación Pormenorizada.
- La edificabilidad será de  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en zonas 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 3.3.12 de las presentes Normas de Ordenación Pormenorizada, excepto el número de árboles que será como mínimo de uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de parcela.

## Capítulo 3.4 NORMA ZONAL Dh

*Corresponde a áreas de la ciudad con edificaciones de Vivienda Unifamiliar con retranqueos frontales y traseros, conformando manzana o tramos de calle de manzana.*

*Para el correcto entendimiento de dicha tipología se propone su ejecución en promociones únicas sobre parcela indivisible.*

### Artículo 3.4.1 Área

1. Esta Norma Zonal corresponde a las áreas indicadas con las letras Dh en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación.

### Artículo 3.4.2 Obras y actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

### Artículo 3.4.3 Aplicación

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

### Parámetros Tipológicos

### Artículo 3.4.4 Condiciones de las parcelas

1. A efectos de segregación la superficie de las parcelas será igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados y la longitud del lindero frontal será igual o superior a treinta y un (31) metros. En parcelas situadas en esquinas se incrementará tres (3) metros la longitud mínima del lindero, por cada esquina.

### Artículo 3.4.5 Posición de la edificación en la parcela

1. La longitud de la fachada de cada edificación incluida en la parcela será igual o menor a sesenta (60) metros.
2. El plano de fachada de la edificación se separará al menos seis (6) metros de la alineación oficial y al menos tres (3) metros del lindero posterior. La edificación (como conjunto edificado y no como unidad de vivienda) deberá separarse de los linderos laterales tres (3) metros como mínimo. La separación entre edificaciones situadas en la misma parcela será de seis (6) metros como mínimo.
3. El cerramiento de las parcelas situadas en esquinas de manzanas se resolverá con chaflán de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas de Edificación.
4. Se establece como caso de excepción en la Dh las parcelas situadas entre la calle Camilo José Cela y el Espacio Libre de la c/Riquiánez (con fachada también a la c/Timagada) en El Fondillo. La edificación podrá contar con una longitud de fachada superior a sesenta (60)

metros. El plano de fachada de la edificación se separará al menos cuatro (4) metros de la alineación oficial y también con respecto al Espacio Libre.

#### Artículo 3.4.6 Número de viviendas por parcela

1. El número mínimo de viviendas será de cinco (5), en tramos de calle. Cada vivienda incluida en la parcela tendrá una fachada mínima de cinco (5) metros de longitud y una porción privativa de parcela de superficie igual o superior a cien (100) metros cuadrados.

#### Parámetros Volumétricos

#### Artículo 3.4.7 Condiciones de ocupación

1. La ocupación de la edificación será el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.

#### Artículo 3.4.8 Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Las plantas diáfanos contabilizarán a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 3.4.9 Condiciones de altura

1. La altura máxima de la edificación será:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros para edificaciones en cubierta plana referida a altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros para edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
2. La altura se medirá con respecto a la rasante oficial en parcelas de topografía sensiblemente horizontal y situadas a nivel de calle. En el resto de los casos se regulará por lo establecido en el artículo 3.4.10 de las presentes Normas de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 3.4.10 Condiciones de altura para edificaciones en ladera

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

- c) En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a los dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.
- d) En caso de parcelas con linderos traseros medianeros, el relleno o desmante con respecto a éstos, no podrá superar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante corregida.
3. La medición de alturas se realizará con respecto a las plataformas de nivelación resultantes, de tal forma que cualquier vertical tenga una altura máxima de:
  - a) Siete con cincuenta (7,50) metros, en las edificaciones con cubierta plana, referida a la altura de cornisa.
  - b) Diez con cincuenta (10,50) metros, en las edificaciones con cubierta inclinada referida a la cumbrera más alta.
4. La edificación deberá separarse del borde de la plataforma más baja de aquella/s sobre la/s que se asienta, una distancia mínima de tres (3) metros.
5. No se permitirán en una misma edificación más de tres escalonamientos.
6. Cuando el terreno conserve su rasante natural sensiblemente horizontal por debajo de la rasante oficial, la medición de alturas se realizará con respecto a la rasante natural.
7. Los muros de cerca en los frentes a vías o Espacios Libres no podrán superar la altura de uno con veinticinco (1,25) metros sobre la cabecera del muro de contención correspondiente. La altura máxima ciega incluido el muro de contención no podrá superar los tres (3) metros, debiendo ejecutarse el resto con material diáfano.
8. Cuando la primera plataforma sobre la que se asienta la edificación esté situada a una altura igual o superior a seis (6) metros con respecto a la rasante oficial, se permitirá la disposición de garaje a rasante de calle sobre alineación oficial. La altura máxima a remate de pretil será de cuatro con veinticinco (4,25) metros.
9. Los muros de contención deberán revestirse con aplacado de piedra o similar, de forma que se entienda como elementos ligados al terreno y no a la edificación propiamente dicha.
10. En edificación escalonada en adaptación a terrenos en ladera, sólo se permitirá la ocupación bajo rasante en la primera plataforma (cota inferior) y coincidente con la superficie ocupada por la edificación sobre rasante.

Caso de disponerse la edificación sobre una única plataforma de nivelación, se podrá ocupar bajo rasante la misma superficie que la ocupada sobre rasante.
11. En todos los casos la adecuación del terreno se realizará por medio de desmontes y rellenos, no permitiéndose soluciones con sistemas estructurales bajo rasante.
12. En cada caso se presentará documentación complementaria de relación de la edificación proyectada con ambos colindantes, de forma que se justifique su inserción en el entorno, tanto en cuanto a enlace de muros de contención y/o cerca de viales o Espacios Libres, como de posición de la edificación en la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los apartados anteriores.

## Parámetros Compositivos

### Artículo 3.4.11 Condiciones de composición y forma

1. La composición de la edificación, así como sus materiales, color y tratamiento, son libres en el área regulada por esta Norma Zonal.
2. Las cubiertas serán intransitables: planas o inclinadas. No se permitirá caja de escalera sobre cubierta.

### Artículo 3.4.12 Espacios libres de parcela

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

## Parámetros de Uso

1. Compatibilidad y localización de los usos
2. Uso cualificado: Vivienda en su categoría de Unifamiliar.
3. Usos vinculados en obras de nueva planta (en situación de planta baja o inferiores a la baja): Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

Si el garaje se sitúa en sótano o semisótano será necesariamente de uso colectivo para todas las viviendas de la parcela. El número máximo de accesos rodados desde la vía pública será de dos y se permitirá el acceso peatonal de forma independiente a cada una de las viviendas desde el interior del garaje.

4. Usos complementarios:
  - a) Taller, en su categoría de Doméstico.
  - b) Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
5. Usos alternativos: ninguno.
6. Usos autorizables: ninguno.

## DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES

### DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y FINALES

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

##### PRIMERA:

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

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

##### PRIMERA:

1. 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:

1. En las áreas delimitadas como DET-PG89 serán de aplicación los Títulos I y II de las presentes Normas Urbanísticas. Por el contrario, no les será de aplicación el Título III de las mismas, excepto las disposiciones referidas a condiciones volumétricas particulares por consideración del desnivel topográfico, regulándose en todo caso mediante la Norma Zonal del planeamiento correspondiente.

##### TERCERA:

1. Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan no impedirán que, en los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al PGOU-89 y Planes posteriores al mismo, que vinculara la edificación o el local a un uso o clase de uso determinado, continúen desarrollándose, dichos usos, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales fijadas en el presente Plan. No obstante, estos usos existentes a la entrada en vigor del Plan, únicamente podrán sustituirse por otra actividad de las

comprendidas en la misma clase siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas-, o por actividades reguladas como compatibles en la Norma Zonal correspondiente.

#### CUARTA:

1. 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.

#### QUINTA:

1. Durante la tramitación y hasta la aprobación definitiva de la Adaptación Plena del Plan General Municipal de Ordenación se podrán tramitar y aprobar Estudios de Detalle para las manzanas reguladas por la Norma Zonal Mr, conforme a lo dispuesto por el Plan General Municipal vigente al respecto, siempre que las propuestas volumétricas resulten compatibles con lo previsto en la ordenación directa que se realiza en el presente documento del Plan General.

Una vez producida la aprobación definitiva y se encuentre en vigor la Adaptación Plena del Plan General Municipal, al resultar de aplicación inmediata y directa la ordenación prevista por éste, se suspenderá la tramitación de los Estudios de Detalle de la ordenanza Mr por resultar innecesarios.

#### SEXTA:

1. En cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTENC, en tanto no se redacten los correspondientes Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, el suelo del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria incluido en la declaración de Espacios Naturales Protegidos se clasifica transitoriamente por el presente Plan General de Ordenación como suelo rústico de protección natural. Una vez aprobado el Plan o Norma correspondiente, sus determinaciones de Ordenación Urbanística desplazarán a las establecidas con carácter transitorio por el presente Plan.

#### SÉPTIMA:

1. En tanto no se apruebe el APR-17 (Plan Especial “La Isleta”), será de aplicación para este ámbito la ordenación establecida en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación y en las Normas Urbanísticas que le afecten.

#### DISPOSICIÓN FINAL

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o los que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

## Capítulo 1.5 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

### Artículo 1.5.1 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 considerarán incursas en situación de fuera de ordenación de carácter grave, los edificios o las instalaciones que 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 Espacios Libres, Dotacionales y Equipamientos, 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 II de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
  - c) Cuando su altura sea inferior o superior en más de dos plantas a la establecida como máxima por la Norma Zonal 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 Norma Zonal o en las normas de planeamiento de desarrollo correspondientes que resulten de aplicación, en los casos en los que exista limitación de este parámetro.
  - 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 considerará en situación de 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 estimará en situación de disconforme con la ordenación cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos de las diferentes Normas 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 1.5.2 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 éstas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan. Con relación a los usos, podrán sustituirse los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, por otra actividad de las comprendidas en la misma clase, o por actividades reguladas como compatibles en la Norma Zonal correspondiente, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

### Artículo 1.5.3 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.