

se presentarán en el plazo de QUINCE (15) DÍAS NATURALES a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio, finalizando el último día natural. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

b) Modalidad de presentación: Ver Cláusula 11 y 12 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

c) Lugar de presentación:

1. Dependencia: Registro General de Entradas y Salidas del Ayuntamiento de San Bartolomé, bien presencialmente, bien mediante envío por Correo dentro del plazo señalado.

2. Domicilio: Plaza León y Castillo, número 8.

3. Localidad y código postal: San Bartolomé, Lanzarote, 35550.

4. Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: DOS (2) MESES, a partir de la apertura de las proposiciones.

9. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES:

a) En el Salón de Plenos del Ayuntamiento de San Bartolomé.

b) Dirección: Plaza León y Castillo, número 8.

c) Localidad y código postal: San Bartolomé, Lanzarote, 35550.

d) Fecha y hora: Será publicado en el Perfil del Contratante de la página web del Ayuntamiento de San Bartolomé: [www.sanbartolome.es](http://www.sanbartolome.es) (en la Sede Electrónica, apartado Perfil del contratante).

10. GASTOS DE PUBLICIDAD:

Serán por cuenta del adjudicatario del contrato, hasta un máximo de 1.200,00 euros.

San Bartolomé, Lanzarote, a dos de diciembre de dos mil dieciséis.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE ECONOMÍA Y HACIENDA, CONTRATACIÓN,

RECURSOS HUMANOS, RÉGIMEN INTERIOR Y NUEVAS TECNOLOGÍAS (Decreto número 961/2015, de 26 de junio. BOP número 90, de 15 de julio de 2015), Victoriano Antonio Rocío Romero.

159.372

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

### Planeamiento y Gestión Urbanística

#### ANUNCIO

##### 10.112

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprueba definitivamente, en sesión de 11 de julio de 2016, la REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 20 (HORNILLO 3C 2/3), ASÍ COMO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 20A, tramitado a instancia de la entidad "SONNELAND INVERSIONES, S.L.", representada por don Carlos Javier Rial Rodríguez, bajo número de expediente 11/2013 de Planeamiento. El acuerdo de la COTMAC se publica en el Boletín Oficial de Canarias número 207, el 25 de octubre de 2016.

El texto de la citada Revisión Parcial aprobado es el que figura en el Anexo al presente.

Lo que se publica a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 70.2 la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y, demás normativa de aplicación. La presente normativa entrará en vigor transcurrido el plazo de QUINCE (15) DIAS HABILES contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio.

San Bartolomé de Tirajana, a veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis.

EL CONCEJAL DEL ÁREA DE GOBIERNO DE SERVICIOS MUNICIPALES, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POLÍTICAS AMBIENTALES (Decreto Alcaldía número 3.193), de 30/06/2015), Fernando González Montoro.

## ANEXO

TEXTO NORMATIVA DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 20 (HORNILLO 3C 2/3), ASÍ COMO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR 20A

## SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENANDO Nº 20-A

## SECTOR 20-A

<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3-A	
<b>Localización en plano N. 46</b>	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	159.404,02 m2. (Según informe de carreteras)
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	<b>De 1 a 3 plantas</b>
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	12.241,47 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras".
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento medio	
<b>D. RESERVA DE SUELO VIVIENDAS PROTEGIDAS.</b>	
El 30% de la Edificabilidad residencial se destinara a Viviendas Protegidas, según Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, del 8 de mayo:	
<b>E. GESTIÓN</b>	Privado
<b>F. PLAZOS</b>	
F1. Ordenación pormenorizada	Simultáneo con la presente Revisión Parcial del PGOU'96
F2. Presentación de la iniciativa y proyectos de gestión y urbanización	6 meses a contar desde la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del Sector.
F3. Cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas.	2 años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada
F4. Ejecución de la urbanización	2 años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del P.U.
F5. Plazo para solicitar licencia de edificación	4 años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución.

**SECTOR URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENANDO Nº 20-B**  
**SECTOR 20-B**

<b>Denominación:</b> EL HORNILLO 2C-2/3-B	
<b>Localización en plano N. 46</b>	
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
A1. Superficie	69.776,84 m2
A2. Uso global	Residencial
<b>B. ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO</b>	
B1. Edificabilidad del sector	0,25 m2/m2
B2. Densidad máxima	20 Viv/Ha.
B3. Altura	<b>1 a 3 plantas.</b>
B4. Parcela mínima	300 m2
<b>C. CESIONES</b>	
C1. Sistemas generales	5.358,53 m2 en Parque Urbano "Tabaqueras".
C2. Suelo correspondiente al aprovechamiento medio	
<b>D. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	
Los espacios libres y zonas verdes resultantes de la ordenación del sector se dispondrán en coincidencia con el Barranco de Tabaqueras	
<b>E. RESERVA DE SUELO VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	
El 30% de la Edificabilidad residencial se destinara a Viviendas Protegidas, según Artículo 32. B4) del TRLOTENC'00 aprobado por el DL 1/2000, del 8 de mayo:	
<b>F. SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Privado
<b>G. PLAZOS</b>	
G1. Presentación de la iniciativa, plan parcial y proyectos de gestión y urbanización	4 años a contar desde la entrada en vigor de la presente Revisión Parcial del PGOU'96.
G2. Cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas.	2 años contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada
G3. Ejecución de la urbanización	2 años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del P.U., sin que la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados desde la aprobación definitiva del plan parcial.
G4. Plazo para solicitar licencia de edificación	4 años contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudico la gestión y ejecución.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### 5. NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### INTRODUCCIÓN.

Las presentes Normas tienen aplicación en el ámbito del Sector 20-A del suelo urbanizable denominado El Hornillo 3C 2/3 del PGOU de San Bartolomé de Tirajana.

#### CAPÍTULO I

##### NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

###### 1. EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento Estatal, aprobado por el R.D. 2.159/1978, de 23 de noviembre, o reglamento que lo sustituya,

###### 2. SERVICIOS URBANOS MÍNIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

###### 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Los proyectos de urbanización deberán adaptarse a las condiciones técnicas exigidas en el Título Quinto (artículos 52 a 63) del documento Normas 1 de la Normativa del PGOU, para los distintos grupos de obras en que se desglosa y que se refieran a los siguientes contenidos:

A. Viales.

B. Saneamiento.

C. Abastecimiento de agua.

D. Abastecimiento de Energía Eléctrica.

E. Tratamiento de zonas verdes y espacios libres.

F. Restantes servicios.

#### CAPÍTULO II

##### NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

###### 10. DEFINICIÓN

Son aquellas que regulan la edificación del suelo de una forma general para todo el ámbito del Plan.

## 11. CLASIFICACIÓN

Se dividen en:

- Normas generales de uso.
- Normas generales de volumen.
- Normas generales de higiene.
- Normas generales de estética,

### SECCIÓN 1ª: NORMAS DE USO

## 12. NORMAS GENERALES DE USO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del Documento Normas 1 de la Normativa del PGOU, en el ámbito del Sector se establecen los siguientes usos globales y pormenorizados:

### USOS GLOBALES.

Se entiende por uso global del suelo el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio y hacen referencia a criterios de organización conjunta de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

### USOS PORMENORIZADOS.

1. Las condiciones pormenorizadas de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los lugares y forma previstos para ello por el Plan General.

2. La ordenación de carácter pormenorizado del Plan General se establece en la normativa de la ordenación pormenorizada mediante disposiciones normativas y la calificación expresa en los planos de ordenación pormenorizada.

### CARÁCTER DE LOS USOS.

1. El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial correspondiente.

2. El Plan General establece el siguiente carácter de los usos:

a) **USO PRINCIPAL:** Es aquel uso permitido por ser el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.

b) **USO COMPATIBLE:** Es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

c) **USO COMPLEMENTARIO:** Es todo uso que puede coexistir con el uso principal, vinculado al mismo y sujeto a los porcentajes y/o condiciones que se determinan en esta normativa.

d) **USO PROHIBIDO:** Es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

## 1. USO RESIDENCIAL.

1. Comprende el conjunto de actividades propias del alojamiento permanente (habitación) de personas con un nivel de confort adecuado (habitabilidad). Se incluyen los espacios libres en parcelas, huertos de cultivos y frutales, jardines y las zonas libres de edificación.

2. El uso residencial podrá desarrollarse:

- Viviendas: aquellas que se destinan al alojamiento de las personas que configuran un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco.

- Residencias comunitarias: establecimientos donde conviven y residen de forma estable, sujetándose a determinadas reglas de convivencia, personas afines por su ocupación (residencias de militares, de estudiantes), sexo, estado (de solteros), edad (de ancianos) o afición (deportistas), pensiones, albergues, hostales.

3. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías de viviendas:

a) Viviendas unifamiliares: La vivienda constituye un edificio independiente con accesos y servicios independientes a los de otras viviendas.

b) Viviendas colectivas: Las viviendas se agrupan con otras en un mismo edificio compartiendo accesos, locales y servicios con las mismas en régimen de propiedad horizontal.

c) Viviendas protegidas (Vs): Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o precio final de venta limitado y en consecuencia sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive.

3. Con carácter general en las parcelas destinadas al uso residencial se podrán admitir como usos compatibles los comunitarios definidos en estas Normas, con las limitaciones que para ello fijen las normas particulares de los usos y/o zonas establecidas en la ordenación pormenorizada de este Plan y la legislación sectorial propia de la actividad que, en su caso, se pretenda implantar.

## 2. USO INDUSTRIAL.

1. Comprende el conjunto de actividades de extracción, elaboración, transformación, manufactura, almacenamiento, envasado, empaquetado y distribución de productos.

2. El uso industrial se pormenoriza en los siguientes:

a) Industria de producción y transformación: Industria intensiva (empleo de maquinaria pesada y/o procesos altamente contaminantes), Industria ligera (sin empleo de maquinaria pesada y de procesos nada o poco contaminantes) e Industrias de envasado.

b) Industria tecnológica: Parques Industriales y Parques tecnológicos.

c) Talleres industriales: comprende las actividades de montaje, ensamblaje y reparación de productos industriales y manufacturas tales como talleres de mecánica o de reparación del automóvil, carpinterías metálicas o de PVC, talleres de concesionarios de vehículos, electrodoméstica y similar.

d) Industria artesanal y talleres domésticos: el uso industrial se produce a un nivel de intensidad lo suficientemente bajo, o es subsidiario de un uso comercial y se desarrolla en locales con una superficie menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz,

que permite su compatibilidad con el uso residencial y otros usos urbanos, tales como panaderías, dulcerías, talleres de costura, herrerías, carpinterías, talleres de cerámica y similares.

e) Almacenamiento: comprende el conjunto de actividades de depósito, guarda, custodia, clasificación, embalaje y distribución de bienes o mercancías, que podrá llevarse a cabo en almacenes industriales, de servicio, de mayoristas y almacenes logísticos tales como centros de distribución a nivel insular o regional de determinados productos o de determinadas cadenas comerciales.

### 3. USO TERCIARIO (TE).

1. Son los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes o mensajería.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

A) COMERCIAL (C): son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas.

Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial vigente en cada momento.

II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

III. Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Tendrá la consideración de centro comercial abierto cuando el recinto en el que se integran o se aglutinan los locales se trate de una calle, de un centro histórico o comercial cuyo viario sea preferentemente peatonal. Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos)

sea superior a 9.000 m<sup>2</sup>. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

b) **HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN (R)**: A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:

I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

III. Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería+ordenadores en red) y otros.

IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas.

c) **OFICINAS (O)**: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos).

Este uso se podrá desarrollar como:

I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m<sup>2</sup>.

II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios o locales de atención al consumidor. En esta categoría la superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, no superará los 750 m<sup>2</sup>.

III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.

IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

#### 4. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Es el uso que comprende el conjunto de elementos y de servicios básicos (accesibilidad y transporte de personas y mercancías, abastecimiento de agua, suministro de energía, gestión de residuos, telecomunicaciones...) que se consideran indispensables para la creación y funcionamiento del sistema urbano o de ciudades.



2. Según el tipo de servicios que prestan, los usos de infraestructuras podrán ser:

a) **INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:** se definen como tal los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

Formarán parte de la misma el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, pesaje, paradas de guagua...), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario. Atendiendo al rango y la prestación del servicio, se distinguen:

- Red viaria de Interés Regional y Red Viaria de Interés Insular.
- Red viaria de Interés Municipal.

En suelo rústico se buscará la integración paisajística de aquellos tramos de carretera que hayan quedado fuera de servicio.

b) **INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE (IT):** corresponde a los espacios construidos que se destinan a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos. Formarán parte de este uso el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (estaciones de pasajeros, intercambiadores modales y similares), y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario y a los canales de transporte, todas estas infraestructuras han de ser de titularidad pública, que podrán ser de los siguientes tipos:

\* Transporte terrestre:

- Infraestructura ferroviaria (Red ferroviaria, apeaderos, estaciones, cocheras, etc.).
- Intercambiadores de transporte, comprende las instalaciones destinadas a posibilitar el transbordo de pasajeros en el transporte colectivo.
- Estaciones de guagua.
- Aparcamientos: garajes, edificios de aparcamientos e instalaciones de aparcamientos al aire libre. En suelo rústico se buscará la integración paisajística de las zonas de aparcamiento.
- Gasolineras, estaciones de servicios y áreas de servicio.
- Transporte aéreo.
- Helipuertos.
- Aeroclub.

\* Transporte marítimo: son las instalaciones litorales construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. La calificación del uso portuario comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones, la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario. Las categorías de las infraestructuras de transporte marítimo vienen dadas por la legislación portuaria vigente.

**INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO (IA):** son aquellos elementos cuya finalidad es la protección, extracción, aprovechamiento, producción, transporte, almacenamiento, tratamiento y distribución del agua. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: de extracción de agua subterránea, tomaderos, grandes infraestructuras de almacenamiento, estanques, depósito regulador, desaladoras, estaciones de tratamiento, conducciones de transporte, conducciones agrícolas, conducciones urbanas y conducciones de aguas depuradas. Se minimizará en lo posible el impacto negativo de las infraestructuras hidráulicas, soterrando las mismas allí donde la incidencia negativa ambiental pudiera ser mayor, siempre que la propia instalación lo permita.

**INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN (IS):** son las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado, colectores generales, depuradoras y emisarios. Las estaciones depuradoras de aguas residuales deberán orientarse adecuadamente a resguardo de los vientos dominantes para evitar los malos olores y se ubicarán donde las edificaciones o instalaciones no puedan ser visualizadas desde arriba en una visión cercana.

**INFRAESTRUCTURAS DE GESTIÓN DE RESIDUOS (IR):** son las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación, o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante los métodos más adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente. En aplicación de la legislación sectorial vigente, estas infraestructuras adoptarán la forma que sea precisa según sus funciones.

**INFRAESTRUCTURAS DE ENERGIA ELÉCTRICA (IE):** son las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente indicativo se señalan las siguientes: central térmica, central de producción de energías renovables, generadores eléctricos, líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión, subestaciones de transformación, centros de transformación y transformadores.

f) **INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES:** son las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se podrán establecer categorías pormenorizadas de estas infraestructuras según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: centrales primarias de comunicación, centros troncales de comunicación, torres de comunicación, antenas, líneas troncales terrestres y líneas secundarias.

## 5. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende todas las actividades que se producen en los espacios libres para el disfrute, reposo y recreo de los ciudadanos.

Este uso podrá desarrollarse en:

- Espacio libre (EL) entre los que se incluyen parques, plazas, jardines, áreas, zonas y paseos peatonales incluidos en los mismos.

- Área de juego (Aj): zonas de recreo para niños
- Área ajardinada (Aa), que engloba los espacios libres tratados o no tratados (de protección ambiental en medio urbano, por razones topográficas, ...), bordes ajardinados adyacentes a infraestructuras y espacios ajardinados de las urbanizaciones y complejos turísticos, pudiendo ser de titularidad pública o privada.
- Área libre estructurante: de conformidad con lo establecido en las Normas Básicas relativas a la ordenación de los Ámbitos Territoriales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente, las áreas libres estructurantes son espacios y enclaves que han de permanecer fundamentalmente libres de urbanización y que, en función de la Zona del Plan Insular en la que se localicen, de sus características naturales o usos actuales, podrán excepcionalmente albergar actuaciones o instalaciones singulares que no alteren la función natural, paisajística, rural, de espacio libre, etc., que en cada caso le corresponda, bien sea por su valor ambiental propio, bien porque así lo requiera la estructuración del territorio a gran escala.

La condición de Área Libre Estructurante es compatible con el mantenimiento de la actividad agraria y de otros usos preexistentes adecuados a los valores ambientales y paisajísticos propios de cada área.

La previsión por el planeamiento en estos ámbitos de uso residencial o turístico alojativo, así como de cualesquiera otros equipamientos o servicios que comporten implantación edificatoria, estará condicionada a que dichos usos sean compatibles con la función estructurante del espacio, no alterando en lo sustancial su condición de vacío, por lo tanto dichas implantaciones deberán ser limitadas en extensión y poco significativas respecto de la entidad superficial del ámbito, todo ello sin menoscabo de que en función de la zona y uso del que se trate le sean de aplicación las determinaciones correspondientes contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente.

## 6. USOS COMUNITARIOS (UC).

1. Comprende todas las actividades que se producen en los espacios públicos y equipamientos dedicados al servicio del conjunto de los ciudadanos y que comprende los centros docentes, las zonas deportivas, los centros sanitarios, asistenciales, sociales, culturales, administrativos y demás servicios de interés social. Alberga los usos que se pueden materializar en dotaciones y equipamientos. En concreto se reconocen los siguientes:

a) DOCENTE (DO): comprende las actividades destinadas a la formación de las personas mediante la enseñanza reglada (oficial) o no reglada.

b) CULTURAL (CU): comprende las actividades destinadas a la conservación, transmisión y difusión del conocimiento y del arte.

c) DEPORTIVO (DE): comprende el conjunto de actividades relativas a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes, que normalmente requieren de instalaciones específicas para su realización o de la utilización eventual de espacios adaptados a otros usos.

d) SANITARIO (SA): conjunto de actividades destinadas al diagnóstico y tratamiento de enfermos (incluye las actividades de investigación y docencia propias de la prevención, diagnóstico y tratamiento de enfermedades).

e) SOCIAL (SO): comprende las actividades de prestación de servicios esenciales para garantizar la mínima calidad de vida de la población, reducir o prevenir dificultades de orden social o personal y para permitir el adecuado desarrollo de la dimensión social de los ciudadanos. Dentro de este uso se entenderá comprendido el uso socio-sanitario.

f) ADMINISTRATIVO (AD): comprende todas las actividades de prestación de servicios e información, administrativos, judiciales, técnicos, económicos, de información, etc. de la administración pública (estatal, autonómica y local) a los ciudadanos.

g) DEFENSA Y SEGURIDAD (DS): conjunto de usos que tienen por objeto la salvaguarda de la integridad nacional, territorial, de las personas y de los bienes.

h) PROMOCIÓN ECONÓMICA (Pe): conjunto de actividades, normalmente promovidas por las administraciones públicas, que tienen por objeto el fomento de la actividad económica mediante la exposición de bienes, la oferta de servicios, la divulgación de avances científicos, tecnológicos, etc.

2. Con carácter general, cualquier parcela calificada como uso comunitario podrá albergar, como compatible al que tenga asignado, cualquier otro uso comunitario.

3. En las parcelas calificadas como uso comunitario, se podrá sustituir el uso que tenga asignado por cualquier otro de los usos comunitarios, motivando expresamente la falta de necesidad del uso sustituido y la necesidad del nuevo uso.

## 7. USO GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.6 del documento Normas 1 del PGOU, con las siguientes modificaciones:

- 1) Todos los edificios dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.
- 2) Los espacios destinados a albergar la dotación de aparcamientos en edificios de viviendas, no podrán variar su uso, o transformarse en aparcamientos de uso público,
- 3) La dotación de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, bien sea en el espacio libre o edificado.
- 4) Los aparcamientos en espacios libres de parcela, entendiéndose por tal la superficie de parcela no ocupada por la edificación, podrán llevarse a cabo sobre rasante. La superficie ocupada por este uso no será superior al 40% de la superficie libre (excepto en el área comercial), será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, la cubrición, caso de llevarse a cabo, se efectuará con elementos de jardinería.
- 5) Los espacios destinados a albergar los aparcamientos de un edificio no podrán variar su uso ni transformarse en aparcamientos de uso público.
- 6) En aquellas zonas en que debido a la topografía del terreno sea necesario efectuar un muro de contención (terrenos con pendiente ascendente desde vial público o privado) se podrá utilizar el espacio generado por éste para disponer las plazas de garaje, el cual tendrá la consideración de edificación bajo rasante no computando por tanto en el parámetro de edificabilidad ni altura de la edificación.
- 7) La edificación destinada a garaje bajo rasante podrá estar fuera de la proyección de la edificación sobre rasante, respetando en cualquier caso la separación a linderos establecida por la ordenanza.
- 8) Normativa particular de las parcelas con las siguientes condiciones:

a) La altura libre mínima será de 2,50 metros, y la altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de 2,20 metros.

b) Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado al estacionamiento de un vehículo. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

c) En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán dibujadas y numeradas todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.

d) El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje, sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad, por 20 m<sup>2</sup>.

e) La dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales.

f) No se admitirán accesos rodados a garajes en los chaflanes.

g) El número máximo de accesos rodados a las plantas de aparcamiento será de dos, siendo el ancho mínimo de 3,00 metros.

h) Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en los tramos de directriz recta y del 12% en los de directriz curva, medida en el eje de la rampa, excepto para garajes que sean de uso vinculado a viviendas en su categoría de unifamiliar que no tendrá restricción, debiendo justificarse la solución propuesta.

i) El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:

- En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de 3,00 metros.

- En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería será de 4,50 metros.

- En vías de doble sentido será de 5,00 metros.

## SECCIÓN 2ª: NORMAS DE VOLUMEN

### 13. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

Será de aplicación el artículo 46 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU.

### 14. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Será de aplicación el artículo 48 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU.

### 15. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES.

Será de aplicación el artículo 49 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU, excepto los siguientes parámetros cuya definición y alcance se modifican:

#### 15.1. Edificabilidad

Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m<sup>2</sup> de superficie construible y m<sup>2</sup> de suelo disponible.

Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero sí computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas. Las superficies de terrazas y pasillos abiertos, independientemente de su situación en el edificio, computarán al 50%.

Los porches, definidos en el artículo 50.7 (normas edificación PGOU), computarán al 50%. Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando en los espacios sobrantes entre el último forjado y la formación de la cubierta la altura sea superior a 2,50 mts, se computarán a efectos de edificabilidad, el espacio que sobresale de 1,50 mts.

#### 15.2. Ocupación de parcela.

Es la cantidad que puede ocuparse, en proyección horizontal, del suelo de cada parcela por la edificación. No se computará a estos efectos la proyección sobre los espacios de uso y dominio público de los aleros, balcones, terrazas ni cuerpos volados.

En el caso de aleros, balcones, terrazas voladas y cuerpos volados cuya proyección horizontal quede incluida dentro del límite de la parcela su superficie computará al 50% a efectos de ocupación de parcela. Los porches, definidos en el artículo 50.7 (normas edificación PGOU), computarán al 50%.

Para su regulación se especifica el parámetro de porcentaje de ocupación.

#### 15.3. Edificación bajo rasante

Se entiende por tal la parte de la edificación que en todo o en parte de su superficie queda bajo el plano horizontal de la rasante oficial definida en el artículo 48 (normas edificación PGOU).

Se permite su ejecución con las siguientes limitaciones:

Se considera sótano, aquella edificación o parte de la misma que se localiza en la totalidad de su volumen bajo la rasante oficial y no tiene contacto directo al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera o a través del patio inglés en viviendas unifamiliares. En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido éste al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, vestuarios o almacenamiento.

En las parcelas de uso comercial e industrial, el sótano podrá ocupar el 100% de la misma, respetando en cualquier caso la separación a linderos.

Se considera semisótano, la parte de la edificación cuyo techo no sobresale en ningún punto del terreno más de 1,00 mt. sobre la altura de la rasante oficial, medida ésta hasta la parte inferior del forjado. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

Queda prohibido el uso industrial en semisótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y éste se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

En las parcelas destinadas al uso residencial, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios.

La superficie de ocupación en planta de los sótanos y semisótanos nunca podrá sobrepasar la que para la edificación

sobre rasante esté admitida, debiendo cumplir las condiciones del índice de ocupación y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de ordenanza. Podrá ubicarse en una o más zonas de la parcela con la finalidad de agrupar las plazas de aparcamiento, por lo que no tendría que disponerse necesariamente en la proyección de la edificación sobre rasante.

En las parcelas o terrenos con pendiente descendente desde vial público o privado, donde sea necesario la ejecución de un muro de contención para salvar la altura entre dicho vial y la cota de nivel de la planta baja de la edificación, se podrá utilizar el espacio generado tras el citado muro para disponer las plazas de garaje, teniendo la consideración de planta bajo rasante, por lo que no computará en la ocupación, edificabilidad y número de plantas.

## 16. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Será de aplicación el artículo 50 del volumen Normas 1 de la normativa del PGOU, excepto los siguientes parámetros cuya definición y alcance se modifican:

### SECCIÓN 3ª: NORMAS DE HIGIENE

## 17. NORMAS GENERALES DE HIGIENE

Toda construcción sea cualquiera su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico - sanitarias que establecen las disposiciones legales y Reglamentos vigentes al efecto.

### SECCIÓN 4ª: NORMAS DE ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE

## 18. NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA Y DEFENSA DEL MEDIO NATURAL

18.1. Como norma general, se tenderá al uso de aplacados de piedra natural del lugar, o, en su defecto, enfoscados en exteriores para pintar. El uso de pintura, será libre.

18.2. Los elementos de cubrición en cubiertas inclinadas se realizarán con revestimientos lisos preferiblemente.

18.3. Los muros de cerramiento de las parcelas y los muros de contención de tierras que vayan a quedar a la vista se revestirán con materiales de bajo mantenimiento y larga duración.

18.4. Los muros de cerramiento de las parcelas, caso que sean necesarios, se podrán ejecutar con un muro de 1,00 m de altura máxima, pudiendo elevarse elementos de bajo mantenimiento que permitan transparencia.

Las divisiones interiores de parcela, que separen distintas propiedades y que sean visibles desde la vía pública, podrán ejecutarse por el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior, siendo la altura del muro de 1,50 mts. pudiendo llegar el vallado hasta 2,50 mts. Las que no sean visibles desde la vía pública, el cerramiento podrá ejecutarse con un muro que podrá tener la altura de la planta baja.

18.5. Las zonas libres de cada parcela, deberá ajardinarse al menos en un 30% de su superficie.

### 18.6. Jardinería:

a) Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

b) La jardinería es obligatorio orientarla hacia las especies características de la región.

18.7. Se cuidará de manera especial el acabado de las cubiertas y se prohíbe:

a) Las telas asfálticas vistas, las cuales estarán siempre bajo un material de acabado.

b) Todo acabado brillante que pueda ocasionar reflejos importantes.

18.8. No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas, salvo si están incluidos en el volumen determinado por el espacio comprendido entre el faldón de la cubierta inclinada del edificio y el último forjado.

#### 19. NORMAS REFERIDAS AL CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL

19.1. Se prohíbe el vertido de restos de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuo en los alrededores de la zona de intervención, debiéndose garantizar su transporte a vertedero autorizado.

19.2. Se regará con cubas de agua el terreno durante los desmontes y movimientos de tierra según las necesidades, sobre todo si las labores se realizasen durante períodos secos o ventosos.

19.3. Se protegerá la periferia de la zona de actuación con un vallado.

19.4. En el ajardinamiento en los espacios públicos se deberá utilizar como mínimo un 60 % de especies autóctonas, obtenidas de viveros locales.

#### NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA

Son aquellas que concretan las condiciones particulares de aplicación a la edificación de las parcelas y hacen referencia al uso, aprovechamiento y condiciones de volumen y forma de la edificación.

##### PARCELA: R1

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
7.338,97	Residencial (1)	—	32,61	0,326	1 y/o 2 Plantas s/r (2)

(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

##### PARCELA: R2

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
6.918,90	Residencial (1)	--	30,75	0,307	1 y/o 2 Plantas s/r(3) (2)



(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal

- Al Sureste y Este, frente a los linderos con las parcelas R4, R5 y R6. La edificación podrá disponer de una Planta bajo rasante del vial F o terreno natural existente.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### PARCELA: R3

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
2.887,63	Residencial (1)	--	42,98	0,429	1 Planta s/r y 1 Planta b/r vial	(2)

(1) Todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

#### PARCELA: R-4

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
4.782,25 m2	Residencial (1)	--	65%	1,299 m2/m2	3 Plantas	$\geq 4,00$ mts 10,00 mts.

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto.

- Parcela destinada a Viviendas Protegidas.

- En caso de ejecutar un proyecto conjunto (R4-R5) la separación entre ambas edificaciones podrá ser nula.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación) sótanos y semisótanos, destinados al uso de aparcamientos e instalaciones al servicio de la edificación. Recomendación: En lo posible la altura de la edificación deberá acomodarse al perfil del terreno trasero.

#### PARCELA: R-5

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.091,39 m2	Residencial (1)	--	65%	1,143 m2/m2	3 Plantas	$\geq 4,00$ mts. 10,00 mts.

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto.

- Parcela destinada a Viviendas Protegidas.

- En caso de ejecutar un proyecto conjunto (R4-R5) la separación entre ambas edificaciones podrá ser nula.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto

- Recomendación: En lo posible la altura de la edificación deberá acomodarse al perfil resultante del terreno trasero.

#### PARCELA: R-6

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
2.238,47 m2	Residencial (1)	--	65%	1,579 m2/m2	3 Plantas (2) 10,00 mts. (5)

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal.

Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### PARCELA: R7

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
3.158,06	Residencial (1)	--	33,68	0,337	1 y/o 2 Plantas s/r (2)

(1) En todas sus categorías.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y traseros.  $\geq 3$  metros al lindero frontal.

Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### PARCELA: R8

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
1.411,93	Residencial (1)	--	83,22	2,26	3 Plantas (3) 10,00 mts, s/r (2)

(1) Vivienda colectiva en bloque abierto en un solo volumen.

(2) Tomados sobre el bordillo en el punto medio de la fachada proyectada sobre la calle Agustín Millares Carló, donde se situará el piso acabado de la planta baja, el sótano o semisótano se situará bajo dicha cota de nivel.

(3)  $\geq 5$  metros al lindero sur (lote 3 y vial c), nulo al resto de linderos.

- En plantas bajo rasante (sótano y semisótano) se permitirá el uso de aparcamientos, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación.

#### LOTE 1

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
3.951,87	Residencial (1)	---	33,65	0,336	1 y/o 2 Plantas s/r (2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente.

- Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### LOTE 2

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
5.428,53	Residencial (1)	---		40,82	0,408 1 y/o 2 Plantas s/r (2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.

Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### LOTE 3

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
8.425,52	Residencial (1)	—	42,08	0,421	1 y/o 2 Plantas s/r (2)

(1) Vivienda unifamiliar aislada o pareada y/o colectiva, máximo dos viviendas por parcela.

(2)  $\geq 2$  metros a linderos laterales y  $\geq 3$  metros al lindero frontal y trasero respectivamente.

- Parcela mínima: 300,00 mts<sup>2</sup>.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación y entre linderos laterales) sótanos y semisótanos destinados al servicio de la edificación y podrán ser individuales o colectivos. Se requiere de un proyecto de conjunto.

#### PARCELAS: U-1 a U8

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
(1)	Residencial (2)	—	31,47	0,315	1 y/o 2 Plantas (3)

“Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento” “Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado 3 (artículo 28 L.C.C.)”.

(1) Parcela U-1: 395,22 m<sup>2</sup>; Parcela U-2: 861,60 m<sup>2</sup>; Parcela U-3: 537,45 m<sup>2</sup>; Parcela U-4: 1.034,56 m<sup>2</sup>; Parcela U-5: 807,56 m<sup>2</sup>; Parcela U-6: 1.007,93 m<sup>2</sup>; Parcela U-7: 539,90 m<sup>2</sup>; Parcela U-8: 400,00 m<sup>2</sup>.

(2) En todas sus categorías.

(3) Al norte; la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Al resto de los linderos  $\geq 3$  metros para las nuevas edificaciones o ampliación de las existentes.

- Parcela mínima: la del parcelario.

- En plantas bajo rasante (sótano y semisótano) se permitirá el uso de aparcamientos, almacenes e instalaciones al servicio de la edificación.

#### PARCELA: CO

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA LINDEROS
27.123,11	Terciario (1)	Terciario (2) (3)	31,33	0,313	1 (s/r) (4) (5)

“Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento” “Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.apartado tres (artículo 28 L.C.C.)”.

(1) Comercial: Gran Establecimiento Comercial.

(2) Comercial: Establecimiento Comercial

(3) Hostelería y Restauración.

(4) Altura Máxima: Sobre la vertical,  $\leq 10,00$  metros, al punto más alto de la cubierta del edificio, o 14 mts sobre el vial D.

(5) Al norte: La edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Para el resto de los linderos no se establecen condiciones expresas.

- Se permiten bajo rasante (fuera de la proyección de la edificación) sótanos y semisótanos, destinados al uso de aparcamientos e instalaciones al servicio de la edificación sin sobrepasar en ningún caso la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación).

- Sótanos: Uso principal, aparcamiento y almacén, permitiéndose el 25% de la superficie, destinada a almacenes e instalaciones, de la edificación principal (ver posición almacenes).

Podrán ir abiertos, en su encuentro con el vial D, de servicio y deberán ser contiguos en funcionalidad, de acuerdo a la propuesta de preordenación.

#### PARCELA: S

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	SEPARACION ALTURA	LINDEROS
6.093,29	Infraestructura de transporte (1)	Terciario (2)	13,13 (3)	0,131 (3)	1 Planta. (4)	(5)

(1) “Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento” “Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 apartado tres (artículo 28 L.C.C.)”.

(1) Estación de servicio. Almacenamiento y distribución de combustible.

(2) Comercial (establecimiento comercial) y oficinas.

(3) No se computará en ambos conceptos las instalaciones modulares y desmontables destinadas a lavados de automóviles, ni la generada por la marquesina, en su caso, para la cubrición de la zona de surtidores.

(4) Para las dependencias destinadas a comercial y oficinas. En el caso de colocación marquesina de cubrición para la zona de surtidores su altura máxima no superará los 5,00 metros en total.

(5) Al norte, la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Al resto de los linderos  $\geq 3$ mts. Con respecto al lindero de la Autopista GC-1, la Zona de Servidumbre de la misma se trata de una zona no edificable, por lo que la marquesina, surtidores y tanques de combustible deberán ubicarse por detrás de la Línea Límite de Edificación o el borde exterior de la Zona de Servidumbre según el caso más desfavorable que proceda aplicar, de conformidad con lo que se establece en la normativa vigente en materia de carreteras.

(6) Al permitir la parcela S el uso de una Estación de Servicio colindante con la carretera de Interés Regional GC-1 en la que se pretende implantar instalaciones que ocuparían las Zonas de Servidumbre y Afección de la infraestructura Viaria, se deberá solicitar autorización específica que deberá ser emitida por el Cabildo de Gran Canaria, de conformidad con lo que se establece en el artículo 2º, apartados B2 y BJ del Decreto 112/2002, de

9 de agosto, de traspaso de funciones de la Comunidad Autónoma a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional, cuestión que deberá quedar debidamente reflejado tanto en la Ficha de Ordenación de la parcela S.

(7) La ubicación de los accesos de entrada y salida quedan grafiados en el plano O.3 y conforme a lo indicado deberán situarse en el viario conjunto de las parcelas de uso Comercial (CO) y la de uso de infraestructura de transporte.

PARCELA: ES (SOCIAL). Dotaciones

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
973,59	Dotacional (1)	(2)	60	1	2 Plantas 9,00 mts.	≥ 2.00 mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, Administrativo.

PARCELA: DO-1 (DOCENTE)

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
5.021,28	Dotacional (1)	(2)	25	0,398	2 Plantas 9,00 mts.	≥ 4,00 mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, Administrativo.

PARCELA: DO-2 (PREESCOLAR)

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
1.025,34	Dotacional (1)	(2)	34,14	0,341	2 Plantas 7,00 mts.	≥ 4,00mts

(1) Cultural, Deportivo, Educativo, Administrativo.

(2) Social y Deportivo.

PARCELA: PD (DEPORTIVO)

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
3.967,39	Dotacional (1)	(2)		318,81 (2)	1 Plantas (1)	(3)

“Afección Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento” “Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 apartado tres (artículo 28 L.C.C.)”.

(1) Equipamiento deportivo.

(2) Deportivo.

(3) Al norte, la edificación no podrá sobrepasar la línea L.L.E (Línea Límite de Edificación). Sin condiciones expresas para el resto de los linderos

#### PARCELAS: ET Y EB (INFRAESTRUCTURAS)

SUPERFICIE (M2).	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	ALTURA	SEPARACION LINDEROS
—	Infraestructura (1)	—	100	1,00	1 Planta (2)	—

(1) Equipamiento de infraestructuras.

(2) Con la altura necesaria para tales usos.

#### SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)

SVG USO PRINCIPAL SUPERFICIE (M2).

RED VIARIA INFRAESTRUCTURA 1.365,50

ESPACIOS LIBRES INFRAESTRUCTURA 1.179,85

• Se clasifica como Sistema General Viario (SGV), el espacio de cesión a la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud de lo que se dispone en el artículo 71.3.b del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, en el que se dispone que los propietarios del suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

• Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente”.

La citada cesión será gratuita y libre de cargas, y además tendrá que incluirse también dichos condicionantes de forma expresa en el documento de la Normativa en relación con los terrenos sobre los que se asentará la infraestructura viaria que se pretende modificar.

“RED VIARIA DE INTERÉS REGIONAL”.

En dicho apartado se incluyen los condicionantes que deberán cumplir las parcelas colindantes con la autopista GC-1, afectada por la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento. Con respecto a la Línea Límite de Edificación debe tenerse en cuenta que por delante de ella y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción o ampliación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 apartado tres (artículo 28 L.C.C.).

UA	PARCELAS	AFECCIÓN
UA-1	ZV.	Ley 9/1991 y Reglamento La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación
	PD.	Ley 9/1991 y Reglamento La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación

CO. Ley 9/1991 y Reglamento La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación

S. Ley 9/1991 y Reglamento La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación

UA-2 U-7. Ley 9/1991 y Reglamento La edificación no podrá sobrepasar la Línea Límite de Edificación

• Las parcelas U-7 de la UA-2; ZV, PD, CO y S de la UA-1 deberán respetar la Línea Límite de Edificación con respecto a la Autopista GC-1 que figuran grafiada en los Planos de Ordenación, siendo ésta la más desfavorable de entre los casos de 35 metros de distancia medidos desde la Arista Exterior de la Calzada (raya blanca de borde) y/o la relativa al borde exterior de la Zona de Servidumbre.

• En las parcelas U-7 de la UA-2; ZV, PD, CO y S de la UA-1 no podrán ejecutarse sótanos y semisótanos dentro de la Zona de Servidumbre de la Autopista GC-1 ni por delante de la Línea Límite de Edificación, conforme a lo que se establece en los artículos 58.5 y 63 k) del R. C. C.

• En la parcela U-7 de la Unidad de Actuación-2 (UA-2) y entre la Línea Límite de Edificación y la calzada de la Autopista GC-1, en los edificios existentes delante de esta línea sólo podrán autorizarse las reparaciones que exigieran la higiene, ornato y mera conservación y mantenimiento del inmueble, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 63 g) del R.C.C.

• A la parcela residencial U-7 colindante con la Autopista GC-1 le será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como lo que se dispone en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la citada Ley 37/2003, así las disposiciones vigentes que se incluyen en el Documento Básico de Protección frente al Ruido DB-HR del Código Técnico de la Edificación.

• En las parcelas Comercial (CO), Zona Verde (ZV-3), Infraestructuras Transporte/Comercial (S) no podrán ejecutarse en la Zona de Servidumbre obras subterráneas que pudieran perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada, de conformidad con lo que se establece en el artículo 63 k) del R.C.C.

• La parcela de Infraestructuras Transporte/Comercial (S) no podrá tener acceso directo al ramal del enlace de la Autopista GC-1.

• Antes de la ejecución de las obras por parte del Promotor, se deberá efectuar un REPLANTEO sobre el terreno de la Línea Límite de Expropiación, con la asistencia de representantes de esta Administración, a cuyo efecto deberá notificarse a esta Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias con QUINCE DÍAS de antelación la fecha en que se vaya a proceder el inicio de los trabajos en Sector-20.

• Se prohíbe expresamente el relleno de tierras en la zona de dominio público de la carretera y sus elementos funcionales, es decir, entre la valla de cerramiento de la autopista GC-1 y el arcén de la infraestructura viaria, y la ejecución de obras en el mismo no podrá realizarse sin la previa autorización del titular de la misma, el cual, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, sólo podrá concederlo cuando así lo exija la prestación de un servicio público de interés social, de conformidad con lo que se establece en el artículo 25, Tres de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

• Asimismo, en ningún caso se autorizarán obras que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudique la explanación de la carretera y sus elementos funcionales o no permitan su adecuada explotación, según lo que se establece en el artículo 49.4 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.



## CUADRO DE SUPERFICIES

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)

## PARCELAS LUCRATIVAS

PARCELA	SUPERFICIE	SUP. EDIFIC.
R-1	7.338,97 m <sup>2</sup>	2.393,37 m <sup>2</sup>
R-2	6.918,90 m <sup>2</sup>	2.127,44 m <sup>2</sup>
R-3	2.887,63 m <sup>2</sup>	1.241,00 m <sup>2</sup>
R-4	4.782,25 m <sup>2</sup>	6.105,44 m <sup>2</sup>
R-5	3.418,89 m <sup>2</sup>	4.070,29 m <sup>2</sup>
R-6	1.910,96 m <sup>2</sup>	3.106,27 m <sup>2</sup>
R-7	3.158,06 m <sup>2</sup>	1.063,72 m <sup>2</sup>
R-8	1.411,93 m <sup>2</sup>	1.595,58 m <sup>2</sup>
LOTE 1	3.951,87 m <sup>2</sup>	1.329,65 m <sup>2</sup>
LOTE 2	5.428,53 m <sup>2</sup>	2.216,08 m <sup>2</sup>
LOTE 3	8.425,52 m <sup>2</sup>	3.545,73 m <sup>2</sup>
CO	27.123,11 m <sup>2</sup>	8.499,00 m <sup>2</sup>
S	6.093,29 m <sup>2</sup>	800,00 m <sup>2</sup>

## DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE
PARQUES Y ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE (ZV-1) - 012 mts	1.966,50 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-2) - Ø12 mts	676,02 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-3) - Ø30 mts	8.024,58 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE (ZV-4) - Ø30 mts	4.772,29 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (EL-1)	348,08 m <sup>2</sup>

---

ESPACIO LIBRE (EL-2)	1.633,95 m2
ESPACIO LIBRE (EL-3)	1.790,44 m2
ESPACIO LIBRE (EL-4)	91,43 m2
ESPACIO LIBRE (EL-5)	93,29 m2
ESPACIO LIBRE (EL-6)	114,67 m2
ESPACIO LIBRE (EL-7)	99,05 m2
EQUIPAMIENTOS	
PREESCOLAR (DO-2)	1.025,34 m2
DOCENTE (DO-1)	5.021,28 m2
SOCIAL (ES)	973,59 m2
DEPORTIVO (PD)	3.967,39 m2
INFRAESTRUCTURAS	
INFRAESTRUCTURA (EB-1)	34,57 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-1)	27,60 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-2)	27,60 m2
INFRAESTRUCTURA (ET-3)	30,67 m2
CESIONES	
SVG (SISTEMA GENERAL VIARIO)	
RED VIARIA	1.365,50 m2
ESPACIOS LIBRES	1.179,85 m2
SERVICIO HIDRÁULICO	
CANALIZACIÓN BARRANCO CB-1	992,79 m2
CANALIZACIÓN BARRANCO CB-2	570,89 m2
CANALIZACIÓN BARRANCO CB-3	24,41 m2

