

Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente
de Canarias
Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión





Normas Urbanísticas

Rafael Lezano

**ANEXO I: Fichas del Precatálogo Arquitectónico Municipal de elementos
Protegidos (separata).**

ANEXO II: Fichas del Catálogo de Patrimonio Etnográfico Municipal (separata).

**ANEXO III: Contenido Ambiental de los SAU (Evaluación de la adecuación
ambiental)**

IV NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. Disposiciones Generales.

Introducción a las Normas Urbanísticas..... 62

Art. 1.1 Naturaleza, ámbito y objeto. 62

Art. 1.2 Vigencia y motivos de revisión..... 62

Art. 1.3 Documentación..... 63

Art. 1.4 Modificación 63

Art. 1.5 Procedencia de la Modificación..... 63

Art. 1.6 Interpretación y aplicación. 64

TÍTULO II. División del territorio y régimen del suelo.

Capítulo I: División básica del suelo..... 65

Art. 2.1.1 División del suelo según su clase. 65

Art. 2.1.2 División según su función básica. 65

Capítulo II: Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico del suelo. 61

Art. 2.2.1 Determinación del aprovechamiento urbanístico..... 65

Capítulo III: Conservación y ruina de las edificaciones. 66

**Art. 2.3.1 Del deber de conservación de los terrenos, construcciones y
edificios..... 66**

Art. 2.3.2 De las órdenes de ejecución..... 66

Art. 2.3.3 Del Estado de Ruina de las edificaciones..... 67

a) Del Estado de Ruina Urbanística.

b) De la Ruina Inminente.

Capítulo IV: Situaciones singulares..... 69

**Art. 2.4.1 Desarrollo del Decreto 11/1997 de 31 de enero sobre las viviendas
no amparadas por licencia. 69**

Comunidad Foral de Navarra, Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente
de la Secretaría General de Urbanismo y Medio Ambiente
09 OCT 2001
así como de la Secretaría General de Urbanismo y Medio Ambiente
en virtud de la Ley 1/1997 de 11 de mayo de Enjuiciamiento Civil
en virtud de la Ley 1/1997 de 11 de mayo de Enjuiciamiento Civil



Rafael Lezcano

Art. 2.4.2 Régimen de las edificaciones fuera de ordenación. 70

TÍTULO III. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.

Capítulo I: Disposiciones generales. 71

Art. 3.1.1 Competencias de actuación..... 71

Art. 3.1.2 Instrumentos de actuación urbanística..... 71

Capítulo II: Instrumentos de ordenación. 71

Art. 3.2.1 Clases..... 71

Art. 3.2.2 Figuras de planeamiento..... 71

Art. 3.2.3 Figuras complementarias. 72

Art. 3.2.4 Planes Parciales. 72

Art. 3.2.5 Planes Especiales..... 76

Art. 3.2.6 Estudios de Detalle..... 76

Art. 3.2.7 Normas Especiales de Protección..... 76

Art. 3.2.8 Registro de Bienes Protegidos de Interés Natural
y Servidumbres..... 77

Capítulo III: Instrumentos de gestión..... 77

Art. 3.3.1 Condiciones exigibles a toda actuación urbanística..... 77

Art. 3.3.2 Delimitación de polígonos y unidades de ejecución..... 77

Art. 3.3.3 Sistema de actuación. 77

Art. 3.3.4 Parcelaciones urbanísticas..... 78

Capítulo IV: Instrumentos de ejecución..... 78

Art. 3.4.1 Clases de proyectos..... 78

Art. 3.4.2 Condiciones de los proyectos técnicos..... 78

Art. 3.4.3 Proyectos de urbanización. 78

Art. 3.4.4 Proyectos de edificación..... 79

Art. 3.4.5 Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. 79

Rafael Lezano

AYUNTAMIENTO

Art. 4.1.2 Clasificación General de los usos. 80

Art. 4.1.3 Usos característicos en Suelo Rústico. 80

Art. 4.1.4 Usos permitidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94). .. 80

Art. 4.1.5 Usos prohibidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94). ... 80

Art. 4.1.6 Usos autorizados en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94)... 81

Capítulo II: Clasificación de los usos. 81

Art. 4.2.1 Usos globales. 81

Art. 4.2.2 Clasificación pormenorizada de los usos..... 81

 a) Residencial..... 81

 b) Turístico. 82

 c) Industrial. 82

 d) Equipamiento y servicio..... 83

 e) Viario. 84

 f) Espacio Libre. 84

Capítulo III: Agrupación de las actividades por su naturaleza..... 84

Art. 4.3.1 Clasificación de usos. 84

Art. 4.3.2 Aplicación de la normativa vigente de las actividades. 84

Art. 4.3.3 Compatibilidad de uso. 85

Capítulo IV: Normas Generales de los usos..... 85

Art. 4.4.1 Normas del uso residencial. 85

Art. 4.4.2 Normas de uso turístico..... 85

Art. 4.4.3 Normas de uso industrial..... 86

Art. 4.4.4 Normas de uso libre público..... 86

Art. 4.4.5 Normas de uso de equipamiento comunitario..... 86

Art. 4.4.6 Normas de uso comercial, administrativo y oficina. 87

Art. 4.4.7 Normas de uso del sistema viario. 87

Art. 4.4.8 Normas de uso de la red viaria. 88

TÍTULO V. Régimen para el Suelo Rústico.

Capítulo I: Determinaciones generales..... 89

Art. 5.1.1 Suelo Rústico. Definición..... 89

09 OCT 2001

01 OCT 2001

Rafael Perano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

Art. 5.1.2 Categorías del Suelo Rústico.	89
Art. 5.1.3 Condiciones generales de los Usos en Suelo Rústico.	90
Art. 5.1.4 Segregaciones en Suelo Rústico.....	90
Art. 5.1.5 Unidad de explotación o de producción.	90
Art. 5.1.6 Usos autorizables en Suelo Rústico.	91

Capítulo II: Régimen de las distintas categorías del Suelo Rústico. 92

Art. 5.2.1 Régimen del Suelo Rústico de Protección Especial.	92
Art. 5.2.2 Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural.	92
Art. 5.2.3 Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística.	93
Art. 5.2.4 Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural.	99
Art. 5.2.5 Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo.	99
Art. 5.2.6 Régimen de los Asentamientos Rurales.	101

Capítulo III: Condiciones particulares de los Usos y las Edificaciones en Suelo Rústico..... 102

Art.5.3.1 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.	102
Art.5.3.2 Condiciones de las infraestructuras y de las edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios urbanos.....	107
Art.5.3.3 Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR).	111
Art.5.3.3.bis. Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR2)	111
Art.5.3.4 Condiciones particulares del Asentamiento Rural Protegido (ARp).	113
Art.5.3.5 Condiciones particulares de la edificación de equipamientos, dotaciones o de interés general.	113
Art. 5.3.6 Ordenanza de vallado de fincas rústicas.	114

TÍTULO VI. Régimen para el suelo apto para urbanizar (S.A.U.).

Art.6.1.1 Definición y normas generales.	114
Art.6.1.2 Cesiones y cargas.	115
Art.6.1.3 Conceptos y determinaciones.	116
Art.6.1.4 Condiciones de control ambiental para los sectores.....	117
Art.6.1.5. Fichas	118

Rafael Lezano

Art.6.1.6. Cuadro resumen de las determinaciones de los sectores de SAU .. 135

TÍTULO VII. Régimen para el suelo urbano.

Art.7.1.1 Grados de desarrollo de las Normas Urbanísticas en el Suelo

Urbano. 136

Art.7.1.2 Desarrollo de las determinaciones en Suelo Urbano..... 136

Art.7.1.3 Uso detallado, incompatibilidad. 136

**Art.7.1.4 Normas para el desarrollo del suelo urbano destinado a reservas
de equipamiento..... 136**

Art.7.1.5 Condiciones Generales de urbanización. 137

TÍTULO VIII. Condiciones Generales de las Licencias.

Capítulo I: Intervención municipal del uso del suelo..... 141

Art.8.1.1 Licencias urbanísticas 141

Art. 8.1.2 Licencias de obras de urbanización..... 141

Art. 8.1.3 Licencias de obras de edificación..... 141

Capítulo II: Disposiciones generales sobre licencias..... 142

Art. 8.2.1 Consultas e informes. 142

Art. 8.2.2 Actos sujetos a licencia. 142

Art. 8.2.3 Contenidos y alcance de la licencia. 144

Art. 8.2.4 Cumplimiento de las condiciones de licencias. 145

Art. 8.2.5 Obligaciones del titular de la licencia. 145

Art. 8.2.6 Licencia condicionada a completar la Urbanización..... 145

Art. 8.2.7 Caducidad de las licencias. 145

Art. 8.2.8 Expediente sancionadores en tramitación..... 145

Capítulo III: Alineaciones y rasantes. 146

Art. 8.3.1 Solicitud del

Rafael Lezano

Capítulo IV: Documentación para solicitud de licencias según los tipos de obras.

Art. 8.4.1 Contenido de la solicitud de licencia.	147
Art. 8.4.2 Documentación de la solicitud de licencia de parcelación.....	147
Art. 8.4.3 Documentación de la solicitud de licencia de urbanización.....	148
Art. 8.4.4 Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierra.....	149
Art. 8.4.5 Documentación de la solicitud de licencia de demolición.....	150
Art. 8.4.6 Documentación de la solicitud de licencia de edificación.....	151
Art. 8.4.7 Documentación de la solicitud de licencia de grúa-torre.	151
Art. 8.4.8 Documentación de la solicitud de cambio de uso.....	152
Art. 8.4.9 Documentación de la solicitud de licencias para actividades industriales.....	153

Capítulo V: Obras Menores.

Art. 8.5.1 Documentación de la solicitud de licencias de obras menores. ...	153
Art. 8.5.2 Obras menores y sus tipos.	153
Art. 8.5.3 Obras menores de tipo A, realizadas en vía pública.	154
Art. 8.5.4 Obras menores de tipo B, obras auxiliares de la construcción.....	154
Art. 8.5.5 Obras menores de tipo C, obras de mejora o reparación de edificio en general.....	154
Art. 8.5.6 Obras menores de tipo D, conservación de edificios catalogados..	155

Capítulo VI: Ejecución de las obras e instalación.

Art. 8.6.1 Prescripciones observables en la ejecución de obras.....	155
Art. 8.6.2 Responsabilidad de los técnicos.....	156
Art. 8.6.3 Renuncia y nueva designación de técnico.	156
Art. 8.6.4 .Modificaciones de proyecto.....	156
Art. 8.6.5 Documentación en obras e inspección.....	157
Art. 8.6.6 Abandono o paralización de las obras.....	157
Art. 8.6.7 Conclusión de las obras.	158
Art. 8.6.8 Licencia de habitabilidad.	158
Art. 8.6.9 Devolución de depósitos y cancelación de avales.....	158
Art. 8.6.10 Vallados de solares.	159

Rafael Leraño

Art. 8.6.11 Vallados de obras.....	159
Art. 8.6.12 Construcciones provisionales en solares.....	160

TÍTULO IX. Normas sobre la Protección del Patrimonio.

Capítulo I: Disposiciones Generales..... 161

Art. 9.1.1 Patrimonio Arquitectónico Municipal.....	161
Art. 9.1.2 Catálogo Arquitectónico Municipal de elementos Protegidos.	161
Art. 9.1.3 Ámbito de la protección del Catálogo.....	161
Art. 9.1.4 Tipos de intervención en elementos protegidos.	161

Capítulo II: Categorías de Protección establecidos/niveles de intervención..... 162

Art. 9.2.1 Grados de Protección.....	162
Art. 9.2.2 Niveles de intervención.....	162
Art. 9.2.3 Descalificación de un elemento protegido.....	162
Art. 9.2.4 Requisitos específicos para la tramitación de licencia de obras. .	163
Art. 9.2.5 Organismo responsable del control de la edificación.....	163
Art. 9.2.6 Usos compatibles con la protección.....	163

Título X. Condiciones Generales de la Edificación.

Capítulo I: Condiciones de las Parcelas..... 164

Art. 10.1.1 Parcela.....	164
Art. 10.1.2 Parcela mínima.	164
Art. 10.1.3 Parcela residual	164
Art. 10.1.4 Rasante.	164
Art. 10.1.5 Clases de rasante.	164
Art. 10.1.6 Posición de la edificación respecto de la alineación.	164
Art. 10.1.7 Fondo edificable.	165
Art. 10.1.8 Frente mínimo.....	165
Art. 10.1.9 Linderos.	165
Art. 10.1.10 Retranqueos.....	165

Capítulo II: Condiciones de edificabilidad, forma y volumen..... 165

Art. 10.2.1 Edificabilidad.	165
Art. 10.2.2 Índice de edificabilidad.	166

Rafael Lezano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firas



Art. 10.2.3 Clases de edificabilidad.....	166
Art. 10.2.4 Superficie edificable.....	166
Art. 10.2.5 Superficie edificada total.	166
Art. 10.2.6 Definición de superficies.....	167
Art. 10.2.7 Altura del edificio.....	168
Art. 10.2.8 Altura en unidades métricas.	168
Art. 10.2.9 Altura en nº de plantas.	168
Art. 10.2.10 Altura máxima.....	168
Art. 10.2.11 Altura de piso y altura libre.....	168
Art. 10.2.12 Regulación de alturas en edificaciones en laderas.....	169

Capítulo III: Condiciones de Calidad, Seguridad e Higiene de los Edificios..... 173

Art. 10.3.1 Sótano.	173
Art. 10.3.2 Semisótano.	173
Art. 10.3.3 Patios de manzana.	173
Art. 10.3.4 Patios de luces.....	174
Art. 10.3.5 Dimensiones de los patios de luces abiertos.....	174
Art. 10.3.6 Dimensiones de los patios cerrados.....	174
Art. 10.3.7 Patios mancomunados.....	175
Art. 10.3.8 Construcción en los patios.....	175
Art. 10.3.9 Condiciones higiénicas generales.	176
Art. 10.3.10 Condiciones de habitabilidad.	176
Art. 10.3.11 Prevención de incendios.....	177

Capítulo IV: Condiciones estéticas y de señalización de la edificación..... 177

Art. 10.4.1 Condiciones estéticas de la edificación.....	177
Art. 10.4.2 Marquesinas, pérgolas y toldos.....	177
Art. 10.4.3 Portadas, escaparates y vitrinas.	178
Art. 10.4.4 Muestras.....	178
Art. 10.4.5 Banderines.	179
Art. 10.4.6 Condiciones comunes a muestras y banderines.	180
Art. 10.4.7 Cerramientos de parcela.	180
Art. 10.4.8 Protección de arbolado.	181
Art. 10.4.9 Medlanerías.....	182

Rafael Lezano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Fargas

Art. 10.4.10 Vuelos.....	182
Art. 10.4.11 Cornisas y aleros.....	182

TÍTULO XI. Condiciones particulares de la edificación.

Capítulo I: Determinaciones Generales.....	183
---	------------

Art.11.1.1 Zonas homogéneas del suelo urbano y apto para urbanizar.	
Ordenanzas y condiciones de la edificación en cada uno de ellos.	183

Capítulo II: Ordenanzas para el suelo consolidado (SC).....	184
--	------------

Art.11.2.1 Generalidades.....	184
Art.11.2.2 Parámetros de uso.	184
Art.11.2.3 Parámetros tipológicos.....	184
Art.11.2.4 Parámetros volumétricos.....	184
Art.11.2.5 Parámetros compositivos.....	185

Capítulo III: Ordenanzas para el suelo de baja densidad (BD).....	187
--	------------

Art.11.3.1 Generalidades.....	187
Art.11.3.2 Parámetros de uso.	187
Art.11.3.3 Parámetros tipológicos.....	187
Art.11.3.4 Parámetros volumétricos.....	188
Art.11.3.5 Parámetros compositivos.....	190

Capítulo IV: Ordenanza provisional para el suelo urbano incluido en el casco antiguo (C.A.) a desarrollar por un P.E.P.R.I.....	191
--	------------

Art.11.4.1 Justificación de la necesidad de esta ordenanza.....	191
Art.11.4.2 Condiciones para su aplicación.	191

Capítulo V: Ordenanza para el suelo urbano de ciudad jardín extensiva. (C.J.).....	192
---	------------

Art.11.5.1 Generalidades.....	192
Art.11.5.2 Parámetros de uso.	192
Art.11.5.3 Parámetros tipológicos.....	192
Art.11.5.4 Parámetros volumétricos.....	193
Art.11.5.5 Parámetros compositivos.....	194

Comisión de Planeamiento del

Rafael Llerena

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

Capítulo VI: Ordenanzas para viviendas sociales (V.S.).....	195
Art.11.6.1 Generalidades.....	195
Art.11.6.2 Parámetros de uso.	195
Art.11.6.3 Parámetros tipológicos.....	195
Art.11.6.4 Parámetros volumétricos.....	196
Art.11.6.5 Parámetros compositivos.....	197
Capítulo VII: Ordenanzas de las parcelas dotacionales.	198
Art.11.7.1 Generalidades.....	198
Art.11.7.2 Compatibilidad de usos de los equipamientos.	198
Art.11.7.3 Sustitución de los equipamientos existentes.....	198
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	200
Primera: De las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.	
Segunda: Régimen Transitorio de los expedientes sancionadores y legalizaciones.	

La Comisión de Urbanismo de la Junta de Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

[Firma]

TÍTULO II. DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO.

Capítulo 1. División básica del suelo.

Art. 2.1.1 División del suelo según su clase.

- a) Según la clase del suelo, que determina el régimen de aprovechamiento y gestión, el territorio objeto de las presentes Normas Subsidiarias se divide en:
- Suelo Rústico.
 - Suelo Apto para la Urbanización.
 - Suelo Urbano.
- b) El régimen del suelo y la edificación de cada una de las clases se recoge en las presentes Normas.

Art. 2.1.2 División según su función básica.

Según su función básica dentro de la estructura general orgánica del territorio, el suelo se divide en:

- a) Elementos estructurales de territorio:
- Área de protección Natural.
 - Área de protección de barrancos y conos montañosos.
 - Red viaria estructural.
 - Equipamiento estructural.
- b) Zonas:
- Residencial.
 - Industrial.
 - Terciario y Servicios.
 - Dotaciones.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE FIRGAS
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DE FIRGAS
ACORDA LA APROBACIÓN DE LA NORMATIVA del presente
expediente
las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión



La asignación de usos pomenorizados es función del planeamiento que se detalla y se regula en estas Normas.

Capítulo 2. Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Art. 2.2.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico medio.

- a) En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, las Normas Subsidiarias establecen los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

