

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Texto consolidado del TÍTULO IV del vigente PGO

Artículo 45. OBJETO Y CONTENIDO.

1. Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.
2. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínima que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Artículo 46. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

1. Alineaciones oficiales

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como de los Planes Parciales aprobados.

- A. Definen la línea de separación entre la superficie de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.
- B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano o al suelo urbanizable.
- C. Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistema general o local.

2. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle. En caso de ser variable se tomará la menor medida.

3. Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

4. Parcela

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial de la misma.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.


6. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

7. Parcela edificable

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanística fijadas para su



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	Ver sello	- 1/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04

zona por este Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- A. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza, a excepción de las parcelas residuales con consolidación en todos sus linderos que permitan edificar al menos una vivienda.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

8. Solar

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras, conexión de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas del Plan General en su Título Quinto.

9. Espacios libres de parcela

A) DEFINICION

Se entiende por espacio libre en cada parcela las zonas exentas de edificación, no edificables o no edificadas, resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes y comprendidas dentro de su perímetro.

Todos los espacios libres así definidos, deberán mantener su carácter complementario de expansión y esparcimiento de la edificación principal, ajardinados mediante plantaciones o jardineras adecuadas. Deberá realizarse una plantación de árboles de gran porte en proporción de uno cada 50 m² o fracción de suelo y uno cada 7 mts lineales en colindancia con las vías públicas. En los Proyectos de Edificación se presentará plano de jardinería, especificando tanto las plantaciones como los elementos de obra de parterres y cierres de la parcela.

B) CLASIFICACIÓN

B1) Privados. Es la parte no edificable de la parcela que tiene previsto un uso privado exclusivo de su titular.

B2) Comunitarios. Es la parte no edificable de la parcela que, pese a su carácter privado, es susceptible de uso por la totalidad de los usuarios de la edificación que ocupa la parcela.

B3) Públicos. Son los integrantes de espacios libres privados no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad privada son de uso público general sin perjuicio de que las condiciones de acceso al mismo puedan ser gratuitas u onerosas.


Por su naturaleza, los espacios libres serán definidos en la documentación integrante de cada proyecto como de Uso Público, Comunitario o Privado.

En los sectores turísticos, la totalidad de las áreas inedificables de las parcelas privadas, tendrán la misma consideración y régimen jurídico que los espacios libres y zonas verdes públicas, a los efectos de la imprescriptibilidad de la potestad de la Administración Pública para recuperar tal suelo libre de edificación.

C) CONDICIONES DE USO

En los espacios libres de parcela solo podrán realizarse las siguientes obras:



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 2/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

- a) Rampas y escaleras de acceso a plantas a distinto nivel en caso de que estas estuviesen debidamente autorizadas por la Ordenanza Urbanística vigente.
- b) Instalación de depósitos subterráneos sujetos al cumplimiento de su normativa específica.
- c) Aparcamientos en superficie.
- d) Acondicionamiento de jardinería.
- e) Obras auxiliares de acondicionamiento, vallas, accesos, elementos ornamentales, enlaces peatonales, etc.
- f) Obras abiertas, piscinas, pérgolas y kioscos desmontables, en las condiciones definidas más adelante.

D) KIOSKOS DE PISCINA

En los espacios libres de uso comunitario de parcelas podrán autorizarse kioscos para servicio de la piscina, sin que sean computables para la ocupación y edificabilidad, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de espacios destinados a bebidas y comidas sin elaboración, como extensión de bar o restaurante principal.
- b) Que se destinen exclusivamente a los usuarios de los alojamientos turísticos, no prestando servicios fuera del perímetro de la parcela.
- c) Que estén ubicados en zonas interiores de la parcela, próximos a la terraza-solarium y no en zonas exteriores de separación a linderos.
- d) Que estén dotados de una pequeña barra sin acceso interior por el público.
- e) Que estén abiertos en todo su perímetro, no adosados a ningún cuerpo de edificación y construidos con elementos ligeros, fácilmente desmontables y claramente diferenciados de la edificación principal.
- f) Que su superficie cubierta no sea superior a los 25 m².

E) ELEMENTOS DE PROTECCION

- a) Los elementos de protección autorizados, sombrillas y toldos ligeros, podrán ser plegables y enrollables con la altura y fondo que se establezca específicamente en cada caso, fijados a las fachadas de los locales a los que sirvan, modulares con apoyos verticales de sección máxima circular de 2,5" o bien individuales, aislados y plegables con objeto de poder ser retirados y almacenados fuera de las horas de servicio al público.

Requerirán un tratamiento estético unitario por parte de cada Comunidad de Propietarios, exigiéndose el mantenimiento necesario para que permanezcan en perfecto estado de conservación.

Quedan terminantemente prohibido establecer sobre los espacios libres cualquier tipo de estructura permanente y todas las obras de fábrica y manpostería cuya retirada produzca escombros, con excepción de los contenidos en el apartado C) y de los Kioskos de piscinas.


- b) Los elementos cortavientos, en los lugares autorizados de cada edificio, deberán respetar una separación mínima de 15 cms. con el volado, cuando éste exista.

F) UTILIZACION DE TERRAZA

La utilización de terraza para uso público requerirá en todo caso la obtención del permiso municipal preceptivo, con la presentación de todos los elementos necesarios para su acondicionamiento, de tal forma que la solicitud de autorizaciones parciales por elementos aislados determinará la revisión de las concedidas con anterioridad.

Siempre que ello resulte posible y, en todo caso, cuando se trate de utilización de áreas comunitarias, las solicitudes deberán presentarse mediante un estudio conjunto avalado con la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Toda solicitud parcial posterior deberá adaptarse al proyecto común.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 3/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

Queda terminantemente prohibido la supresión in consentida de plazas de aparcamientos o de zonas ajardinadas en parcelas para su transformación en terrazas.

Con objeto de evitar las molestias derivadas de los cruces de servicio con el tráfico peatonal, las terrazas estarán preferentemente en contacto con el local al que sirvan, quedando prohibida su incorporación permanente a los mismos.

Las terrazas no podrán ser cerradas perimetralmente ni cubiertas con carácter permanente.

En cada parcela, se presentará una propuesta para utilización de terraza, con definición de los elementos a utilizar, quedando prohibido fuera de las zonas previstas la instalación de mercancías, expositoras, neveras y otros elementos auxiliares.

G) PUBLICIDAD

Sin perjuicio de las especificaciones en las vigentes ordenanzas, queda prohibida la publicidad de marcas y productos en el interior de las parcelas que sean visibles desde la vía pública.

Los rótulos indicadores del nombre y actividad de los locales quedarán siempre situados en la fachada de los mismos, sin sobresalir del pretil de la cubierta o línea superior del forjado, sujetos a la autorización preceptiva. Con carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de rótulos aislados colectivos, indicadores de los locales existentes en una parcela o zona comercial contenidos dentro de los límites perimetrales de la misma parcela y respondiendo a un proyecto unitario.

Artículo 47. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- * Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- * Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- * Condiciones de forma y buena construcción.

Artículo 48. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

1. Retranqueo de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima contada desde el elemento más saliente que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

Quedan exceptuados de este cómputo los aleros que no sobresalgan más de 0,50 m y los balcones.

2. Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela, contabilizada de igual forma que ha quedado establecido en el apartado anterior.


3. Área de movimiento

Se entenderá como área de movimiento, el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

4. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 4/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

Se llama línea de fachada la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación fija a fachada.

5. Alineación fija a fachada

Es la alineación definida en los planos de ordenación del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

6. Rasante oficial

A los efectos de aplicación de este Plan General, se define la rasante oficial como el nivel de referencia para contabilizar la altura de la edificación.

Se concreta este nivel con referencia a dos puntos que son:

- a) El nivel definido por el bordillo de la acera del vial a que dé frente la parcela en su punto medio.
- b) El nivel actual del terreno en el que se va a situar la edificación (rasante natural) con el punto medio de la línea de la fachada que dá frente al vial de acceso a la parcela.

Es sobre estos dos conceptos de rasantes, sobre los que se regula la altura de la edificación.

7. Chaflanes

En el suelo urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los documentos gráficos del Plan, recogiendo los chaflanes que a continuación se especifican en función del ancho de las vías:

<u>Ancho de la vía</u>	<u>Dimensiones del chaflán</u>
Menor o igual a 10 m.	3 metros
Mayor de 10 m. y menor o igual de 15 m.	4 metros
Mayor de 15 m. y menor o igual de 20 m.	5 metros
Mayor de 20 m.	7 metros

Se podrá autorizar dimensiones menores sólo en los casos en que la aplicación estricta del presente baremo, suponga un pérdida sustancial del aprovechamiento de la parcela, siempre contando con informe positivo previo de la Comisión Informativa correspondiente u órgano que lo sustituya.

La existencia de chaflanes de menor dimensión en las edificaciones existentes en el cruce de calles de que se trata, no será causa eximente del cumplimiento de las dimensiones establecidas en este Plan, salvo en el caso indicado en el párrafo anterior.

La medida del chaflán se efectuará sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.

Si la parcela tiene linderos frontales a dos calles de distinto ancho, el chaflán será el correspondiente a la vía de mayor dimensión.

En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc., que en el resto de las fachadas.

En el Suelo Urbanizable, los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones específicas que les correspondan.

Artículo 49. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS


1. Edificabilidad

Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente entre m². de superficie construible y m². de suelo disponible.

En el Suelo Urbanizable Programado se refiere a todo el terreno bruto del sector o el polígono.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar balcones no computarán a



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 5/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas, así como las terrazas y pasillos abiertos.

En las edificaciones turísticas y con objeto de potenciar la calidad de las mismas, el cómputo de las terrazas y pasillos abiertos se hará según la siguiente tabla :

Complejo de 5 estrellas	10%
Complejo de 4 estrellas	20%
Complejo de 3 estrellas	30%
Resto	50%

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Los semisótanos computarán proporcionalmente en la parte que sobresalga sobre la rasante, medido hasta la parte inferior del forjado, a excepción de los que se localicen en parcelas hoteleras.

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.

2. Superficie máxima construible sobre rasante

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, (parcela, sector o polígono) por aplicación de la Normativa del Plan General. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m² construidos.

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.

Se permite su ejecución en los suelos urbanos 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 ventilación directa al exterior a excepción de la puerta de entrada si existiera.

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, o almacenamiento. En las edificaciones destinadas a usos especializados (sanitarios o deportivos) se permitirá la localización en sótanos de instalaciones propias del uso característico de la parcela, tales como quirófanos, salas de rehabilitación, gimnasios, saunas y similares.

En parcelas hoteleras de todas las tipologías, podrán ubicarse en sótanos los vestuarios, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias del mismo.


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 sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente, en las edificaciones existentes se respetará la altura fijada por la Normativa del Plan Parcial, en las nuevas edificaciones se respetará el Plan General. En los semisótanos no se permitirán usos vivideros, tolerándose los mismos usos que en los sótanos.

En las parcelas destinadas al uso específico de hoteles y apartoteles se podrá utilizar el semisótano para instalación de bares o discotecas, pero no de restaurantes.

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 a viviendas unifamiliar de residencia permanente y de segunda residencia, el sótano y/o el semisótano podrá utilizarse para usos complementarios de la propia vivienda, tales como

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico:	29-05-2026 10:25:52	- 6/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04

salas de juego, bodegas, etc., pero nunca para dormitorios. Esto será aplicable, también, en aquellas parcelas en zona turística que acrediten fehacientemente que se estén destinando a vivienda unifamiliar de residencia permanente o segunda residencia y que por su complejidad, son imposibles definir en planos.

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, fondo edificable y retranqueos a alineaciones y linderos especificadas para la zona de Ordenanza, excepto en los sótanos de las parcelas comerciales e industriales.

Como excepcionalidad, en los complejos turísticos existentes se permitirá la edificación bajo rasante, en un solo volumen, con prohibición expresa de usos vivideros con un máximo de 3 m²e/cama. La apertura de los establecimientos estará vinculada al complejo.


En las parcelas de uso terciario exclusivo de oficinas, comercial y hostelería en los ámbitos de San Fernando- Bellavista, El Tablero, el Hornillo y Lomo Maspalomas, se permitirá en la planta primera bajo rasante el uso lucrativo terciario en sus categorías recogidas en el artículo 17 de la presente Normativa de Oficinas, Comercial y Hostelería, siempre que cumpla con los parámetros exigidos en el presente Plan General de Ordenación, así como los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, funcionalidad de los servicios necesarios para la correcta operatividad del establecimiento y el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya, según la legislación o normativa sectorial de aplicación. El local o locales de uso terciario que resulten bajo rasante deberán asegurar la independencia de acceso respecto al resto de locales implantados sobre el mismo inmueble, bien a través de vía pública o zonas privadas del edificio. A su vez, en la organización y distribución en planta bajo rasante de los usos terciarios lucrativos, se evitará la concentración cerrada de la edificación y disposición de los locales y se organizarán éstos en torno a espacios abiertos en el interior de las parcelas, así como en amplias galerías de anchuras no menores de 6 metros lineales entre locales.

Asimismo, en la planta primera bajo rasante de las parcelas de uso terciario exclusivo de oficinas, comercial y hostelería en los ámbitos de San Fernando-Bellavista, El Tablero, el Hornillo y Lomo Maspalomas se estará a lo dispuesto en el artículo 50. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN de la Normativa del Plan General de Ordenación y, particularmente, en cuanto a la altura libre interior en la referida primera planta bajo rasante ésta no podrá ser inferior de 320 cms.

En aquellos casos que se pretenda implantar el nuevo uso terciario bajo rasante en edificios existentes, se estará a lo dispuesto en el artículo 38 de la Normativa del Plan General de Ordenación y, consecuentemente, el proyecto técnico que deberá aportarse con la solicitud correspondiente de Cambio de Uso definirá la solución arquitectónica que resulte de la modificación y considerará al menos los siguientes aspectos:

- *Justificación de la disminución y/o supresión de los usos existentes que se ven alterados como consecuencia de la introducción de nuevos usos.*
- *Justificación del cumplimiento del edificio existente con la normativa vigente en relación con la edificabilidad, ocupación, altura y otros parámetros normativos de aplicación de acuerdo al planeamiento vigente.*
- *Cuantificación superficial de los distintos usos existentes y de los distintos usos modificados, expresando el incremento de aprovechamiento que resulta de los nuevos usos que se introduzcan de carácter lucrativo.*
- *Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y otras normativas que puedan ser exigibles y que tengan incidencia en la conformación arquitectónica resultante de la incorporación de los usos modificados, en su caso.” de la presente modificación del PGO/SBT , en la medida en que supongan la materialización de los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más*



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 7/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

parcelas, tendrán la consideración de “actuaciones de dotación”, siéndoles aplicables las disposiciones legales que las regulan contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (artículo 7.2 y 18.2 y concordantes), y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (artículo 53, 54, 315 y 316 y concordantes).

En estos casos, previamente a la autorización de cualquier actuación edificatoria privada, el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana habrá de determinar si la misma supone incremento del aprovechamiento de derecho de la parcela y, consiguientemente, si su promotor debe compensar al Ayuntamiento por los nuevos usos más lucrativos que se pretendan materializar.

En dicho caso, el deber del propietario de realizar la cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías (artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias) se referirá al incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la materialización de los nuevos usos o destinos más valiosos asignados por esta Modificación del PGO/SBT y se concretará en el porcentaje fijado por la Ley.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, de acuerdo con los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos que a tal efecto se consignen en el correspondiente convenio urbanístico de gestión. En dicho convenio se deberá hacer constar el valor económico a abonar por los propietarios, el cual será determinado de acuerdo a los criterios del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

La concesión de licencia de edificación, previa la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de gestión y el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos, implicará la obtención por el propietario del incremento de aprovechamiento derivado de la actuación de dotación.

Los usos bajo rasante de los bienes patrimoniales incluidos dentro del ámbito de la modificación de los artículos 17 y 49 regirán por lo dispuesto en la Normativa específica de protección derivada del mismo.

4. 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 esta proyección computará a efectos de ocupación de parcela, con la excepción de los aleros inferiores a 35 cms.

Los porches, definidos en el artículo 50.7, computarán al 50%.

Para su regulación se especifican dos parámetros diferentes: el porcentaje de ocupación y el fondo edificable, cuya aplicación depende de la zona de ordenanza, pudiendo exigirse la aplicación de ambas conjuntamente.

5. Porcentaje de ocupación de parcela


Es el índice que expresa la máxima cantidad posible de suelo a ocupar por la edificación, definida en el punto anterior, en función de la superficie total de la parcela. Se expresa en porcentaje (%).

6. Fondo edificable

Indica la máxima profundidad que puede alcanzar la edificación, diferenciando la planta baja y las altas, medida esta profundidad desde la alineación oficial de la parcela.

Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior en toda la longitud de la fachada.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 8/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

Artículo 50. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN

Con carácter general los edificios deberán proyectarse y ejecutarse atendiendo a la necesidad de facilitar las condiciones de accesibilidad a los discapacitados físicos debiéndose establecer con carácter obligatorio la habilitación de rampas de acceso a los edificios, complejos y locales que se encuentren a distinta cota de la acera a que den frente.

1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan General. Su elección se basa en los propios existentes en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana que vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianeras.

B. Edificación aislada.

C. Edificación adosada.

2. Altura de la edificación (H)

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. Régimen general

Desde la rasante oficial de la acera, o en defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, que forma el techo de la fachada y medida en punto medio de esta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta) se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

Las entreplantas en parcelas de uso hotelero y comercial (en parcela exclusiva) no se computarán como planta pero sí como superficie construida.

B. En las calles con pendiente superior al 8%.


Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 mts. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2,0 mts. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

C. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que tengan que dar frente a dos calles de diferentes rasante, se presentan dos casos diferenciados:

En parcelas de esquina cuyas fachadas no excedan de 20 m., se tomará como rasante la más baja de ambas. Si las fachadas miden más de 20 m. se podrá fraccionar en tramos y se aplicará la rasante del punto medio de cada tramo.

En parcelas con dos frentes opuestos dando a calles de diferente pendiente, se dividirá la edificación en dos mitades, y con una tolerancia de +- 0,5 m. y a cada mitad se le aplicará la rasante de la calle a la que dé frente.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 9/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

D. Edificación en ladera

Se entiende por edificación en ladera aquella que se sitúa en parcelas cuya pendiente teórica, medida perpendicularmente al vial a que de frente es superior al 20%. Se presentan dos casos diferenciados:

- a) Parcelas con pendiente ascendente desde el vial.
- b) Parcelas con pendiente descendente desde el vial.

Para la edificación en estas parcelas se podrá recurrir a la ordenanza de "edificación escalonada" que se define en el apartado siguiente o bien a las condiciones que se especifican a continuación:

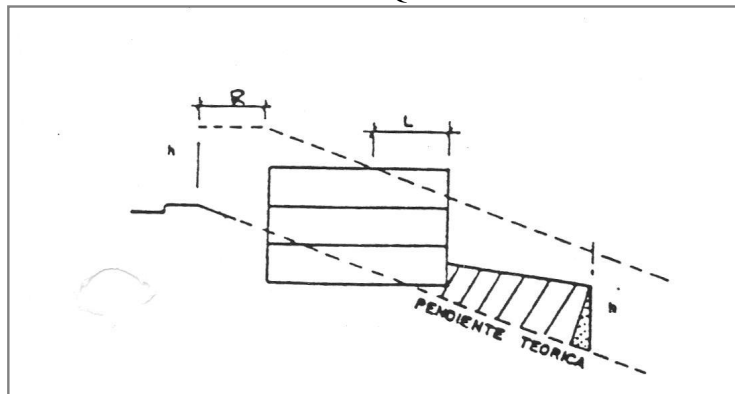
- a) Parcelas con pendiente ascendente: Se regirán por las condiciones de edificación de sus correspondientes ordenanzas, tomando como rasante la del vial que da frente a la parcela.
- b) Parcelas con pendiente descendente : En las destinadas al uso residencial se podrá autorizar que alguna de las plantas permitidas por la ordenanza queden por debajo de la rasante sin que tengan el carácter de semisótano a efectos de poder permitir usos vivideros en los mismos. Al margen de ello se podrá ejecutar sótanos o semisótanos de acuerdo con lo especificado en este cuerpo normativo.

En este tipo de parcelas de viviendas unifamiliares en suelo que no sea de uso turístico, se podrá autorizar la ejecución de un garaje adosado a la alineación del vial, de unas dimensiones máximas de 5,50 x 3,30 mts sin que se compute a efectos de edificabilidad ni ocupación.

El tratamiento del espacio libre interior de la parcela se hará de forma que los semisótanos queden aparentes únicamente en la medida permitida en cualquier punto de su contorno.

La altura de la edificación será tal que nunca se rebase una longitud en centímetros de quince veces el porcentaje de inclinación de la parcela. medido sobre la envolvente definida por la altura permitida por la ordenanza, de acuerdo con el siguiente esquema :

ESQUEMA




siendo h = altura permitida, R = retranqueo de la edificación y L (cms) = 15 x % pendiente teórica.

E. Edificación escalonada

En parcelas de pendiente superior al 20%, se podrá autorizar la edificación escalonada (desfase entre plantas), cumpliendo las siguientes condiciones:

1. No exceder de la superficie construida permitida por la ordenanza.
2. Que en cualquier plano vertical de la edificación no se corten más forjados de los permitidos por la ordenanza.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 10/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

3. Que el aumento de ocupación en planta de la edificación no sea superior al 50% de la permitida en la ordenanza.
4. Que en cualquier fachada del proyecto de la edificación el número de las plantas aparentes no se aumente en más de un 50% de las permitidas.
5. En el caso de existir bloques de edificación independientes, la separación entre ellos será como mínimo igual a la altura de los mismos.

3. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A los efectos de aplicación de este Plan General, se consideran pisos: los sótanos y semisótanos, y las plantas bajas y altas.

- A. La altura libre de los sótanos y semisótanos será siempre superior a 230 cm. independientemente del uso a que se destinen.
- B. En las plantas bajas destinadas al uso residencial la altura libre estará comprendida entre 250 y 280 cms.
 - Las plantas bajas no destinadas al uso residencial, dentro de las zonas de ordenanza residencial, la planta baja medirá entre 250 y 350 cms.
 - Las plantas bajas destinadas a uso comercial y/o industrial no podrán tener una altura libre interior menor de 320 cms.
 - En el caso de edificios destinados a hoteles y aparthoteles, la altura interior de la planta baja será libre, con la única limitación de no sobrepasar la correspondiente a la altura máxima edificable para el conjunto del edificio.

Esta misma norma se aplicará a los edificios dotacionales de uso comunitario, como son Palacios de Congresos y Exposiciones, Teatros y Salas de Espectáculos, Centros Docentes, Pabellones Deportivos y otro similares.

- C. Las plantas altas de los edificios destinados a residencial o turístico tendrán una altura libre comprendida entre 250 y 280 cms.
- D. Las plantas altas de los edificios destinados a comercio tendrán una altura libre interior comprendida entre 300 y 450 cms.

4. Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente no podrá ser superior a 35 grados y la terminación será a base de teja.


En cualquier caso, el punto más alto de la cubierta medido en vertical no podrá superar 1,80 mts, contados desde la cara inferior del alero.

5. Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos de fachadas y de remate de carácter estético que no generan volumen utilizable.
- B. Sobre la cota máxima de coronación se admiten exclusivamente la construcción de chimeneas, salidas de gases y ventilaciones hasta una altura de 1,0 m. sobre la cota máxima, a excepción de las parcelas destinadas a centros comerciales en las que se permitirán elementos decorativos, cerramientos ligeros (tipo cúpula transparente o similar) y la instalación de ventilación forzada y aire acondicionado. En cualquier caso, la cubierta de estos edificios deberá tener un tratamiento de fachada con el objeto de minimizar el impacto visual de dichas instalaciones.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 11/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

C. Las cajas de escalera y casetones para ascensores limitándose la superficie necesaria para tales usos.

D. En viviendas unifamiliares de los núcleos de El Tablero, Aldea Blanca, Castillo del Romeral, Cercados de Espino, Las Casas y San Fernando, se podrán permitir cuartos de piletas de 6 m², como superficie máxima, preferentemente adosados a las cajas de escalera y de forma que ninguno de sus paramentos queden vistos en fachada. Su altura máxima será de dos metros.

En edificios de vivienda colectiva, el Ayuntamiento podrá permitir cuartos de piletas, previa presentación de un proyecto conjunto de todo el edificio, con las siguientes condiciones:

* Tratamiento similar a la fachada

* Cubierta inclinada

* Altura máxima libre 2,00 mts.

E. En los núcleos tradicionales se permitirá la instalación de depósitos de agua en cubierta de forma que queden ocultos desde el exterior.

No se permitirá su instalación en las Urbanizaciones turísticas ni en el núcleo urbano de San Fernando.

6. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarla otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbre, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

7. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

Se considera balcón aquel con un vuelo no superior a 80 cms, el resto se considerará terraza cuyo vuelo máximo será de 2,20 mts.


- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 6,00 mts.
- En calles de ancho mayor de 6,00 mts. se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 1/10 del ancho de la calle, no sobrepasando en ningún caso los 100 cms. y respetando siempre una distancia mínima de retranqueo de 0,20 mts. desde el bordillo de la acera.
- La longitud máxima medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 2,50 mts. no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 mts.
- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de 0,80 mts.

Se considerará porche el espacio abierto y cubierto en casas de vacaciones (Bungalows y Dúplex) y viviendas unifamiliares, situados en la planta baja, cuya longitud máxima medida perpendicular a la fachada donde se encuentra sea de 2,20 mts.

8. Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico:	29-05-2026 10:25:52	- 12/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, y además con las siguientes:

- A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, que no podrán sobresalir respecto de la alineación oficial en ningún caso.
- B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 mts., la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 mts. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 mts. y se retranqueen un mínimo de 0,60 mts. del encintado de la calle o arbolado existente.
- C. Los aleros de cubiertas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,35 mts.

9. Entrantes en la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes permitidos deberán tener las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo será de 2,00 mts. en la planta baja y de 1,50 mts. en el resto de las plantas.
- La profundidad no podrá ser superior a la mitad de la anchura.
- La altura del entrante será coincidente con la de la planta en la que se localiza.

10. Condiciones de patios

A) Patios de manzana

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman.

Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo. En su caso, el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior.

La dimensión de patios de manzana será la definida en la ordenanza correspondiente, o en los Planes que, en desarrollo del Plan General, actúen con soluciones de edificación formando manzanas.

En cualquier caso, estos patios tendrán unas dimensiones en planta tales que se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes: que el diámetro sea superior a dieciséis (16) metros y que el diámetro supere a la mayor altura de los parámetros que encuadren el patio.

B) Patio de parcela o traseros

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero a los efectos de ventilación e iluminación. Los patios de parcela no podrán ser considerados como válidos si no tiene una profundidad mínima de 3 mts.

C) Patios de luces


Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Los patios de luces podrán ser interiores o cerrados, y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto a fachada el que se abre a un espacio libre o a una vía.

Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de las diferentes ordenanzas, las dimensiones de patios de luces serán las que a continuación se detallan.

D) Dimensiones de los patios de luces abiertos



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico:	29-05-2026 10:25:52	- 13/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04

Se consideran patios de luces abiertos, a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo **P** su profundidad medida desde el plano de fachada y **F** la longitud del frente que abre a la misma, sea **P** mayor que **F/1,5** expresándose en metros todas las magnitudes. La profundidad de los patios abiertos nunca superará su ancho.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos laterales son ciegos, ni a seis (6) metros si los laterales cuentan con huecos.

En el caso de que ventilen a ellos sólo escaleras se admitirá un frente de dos (2) metros.

E) Patio Inglés

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su lado mínimo será de tres (3) metros.

F) Patio técnico

Se considera patio técnico aquel de dimensiones inferiores a 2x2 mts. cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de aseos, despensas, vestíbulos, etc. En edificios que contengan plantas de uso de garajes, comercial o industrial, deberá proyectarse un patinillo de 0,70x0,70 m. mínimo para paso de conductos, hasta la cubierta.

G) Dimensiones de los patios cerrados

1) Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados en función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos, será:


Distancia mínima entre parámetros

Salón, Estar Comedor	1/4 H. mínimo 4x4 m.
Dormitorios	1/5 H. mínimo 4x4 m.
Piezas de estancia y trabajo de locales y ofic.	1/5 H. mínimo 3x3 m.
Cocinas y tendedores	1/6 H. mínimo 3x3 m.
Escaleras	1/6 H. mínimo 2x2 m.

En edificios de hasta cuatro plantas de altura se permitirán patios de 3x3 mts. para dormitorios.

"H" es la altura del patio medido hasta el borde superior del pretil que lo cierra.

- 2) La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.
- 3) En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la distancia mínima entre paramentos.
- 4) Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.
- 5) Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera, espacios de uso común o bien desde las viviendas o locales que abran huecos a dichos patios.
- 6) Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
- 7) El pavimento del patio estará, como máximo, a un (1) metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.
- 8) Los patios a los que no ventilen cocinas podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico:	29-05-2026 10:25:52	- 14/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04

Los patios de luces y ventilación podrán dividirse en la planta inferior por tabiques que no superen los dos metros de altura a partir del piso de las dependencias a las que sirve siempre que se salve la dimensión del frente mínimo de ventilación de las dependencias que den al mismo, salvedad hecha de los patios de manzana que sean de utilización pública o conjunta por la Comunidad de Propietarios, en los que no se autoriza subdivisión alguna.

H) Patios mancomunados

Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgándose mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscritas en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas; nunca mediante muros de fábrica.

I) Construcciones en los patios

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admitan las normas de la ordenanza que los afecte.

Los Planes Parciales o Especiales que ordenen la edificación por manzanas, podrán incluir en su diseño la localización de edificios destinados a usos dotacionales en el interior de patios de manzana.

11. Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscados en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc.

Tan sólo se permitirán materiales sin enfoscar cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

B. Los cierres de parcelas, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:


- Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1,00 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas, (vegetal, de rejería, etc.) que no sobrepase en ningún caso los 2 metros sobre la rasante del terreno en cada punto.

Puede autorizarse mayores alturas cuando la topografía del terreno exija hacer un muro de contención, el cual podrá ser ciego hasta una altura máxima de 3 mts. En caso de ser necesario que la contención sea de mayor altura el muro se ejecutará en bancadas de 1 metro de anchura, cada 3 mts. de altura. Estas bancadas deberán estar obligatoriamente ajardinadas.

- Será obligatorio el vallado del solar durante la ejecución de las obras, sin invadir la calzada. Asimismo, se deberán reponer todo tipo de desperfectos en calzadas, aceras, sendas peatonales o zonas verdes limítrofes, una vez ejecutadas las obras que las produjesen.

- En el caso de desmontes al llevar a cabo cerramientos en parcelas con zonas no explanadas, o en el caso de terraplenes ataluzados si se va a sustituir el talud por un muro de contención, se deberán tener en cuenta el drenaje de estas y la canalización de las posibles aguas de estos drenajes, así como las condiciones de estabilidad de los citados desmontes o terraplenes en relación a carreteras colindantes.



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 15/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

- Los muros de cerramiento de los solares mientras estos no se edifiquen, serán de obra, rematados exteriormente con un revoco a la tirolesa color blanco, y de una altura comprendida entre 2,00 y 2,50 mts.

12. Almacenamiento de basuras domiciliarias

- Todo edificio o conjunto de ellos deberá disponer de un local accesible desde la propia finca y perfectamente limpio, en el que se mantendrán las basuras fuera de la vista y sin posibilidad de producir molestias debidas a olores, hasta una hora antes de su recogida por el Servicio Municipal en los lugares señalados para ello.


Los Hoteles, Aparthoteles y Centros Comerciales y los conjuntos residenciales que produzcan diariamente un volumen de basuras superior a los 3.000 litros, dispondrán obligatoriamente de un cuarto dotado de puerta de cierre hermético y debidamente refrigerado, cuya capacidad estará en proporción al número de camas ó m2 de locales servidos.

- El número de cubos a alojar en los locales de almacenamiento será tal que su volumen permita dar cabida a las basuras producidas durante dos días. Para el cálculo correspondiente se considerará como mínimo:
 - a) En viviendas 3 litros por persona y día, debiendo justificar el cumplimiento de la NTE-ISB.
 - b) En establecimiento extrahotelero 3 litros por cama y día.
 - c) En establecimiento hotelero 2,5 litros por cama y día.
 - d) En locales y centros comerciales o de recreo 2 litros por m2 de superficie.

Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente dos o más usos el volumen total, a efectos de cálculo, se obtendrá por suma de los correspondientes a cada uno de ellos, debiendo justificarse en el proyecto que el volumen previsto es suficiente para almacenar las basuras producidas en el conjunto al que sirven durante el plazo de dos días antes indicado.

- Los locales de almacenamiento se clasifican en:
 - a) Armarios. De uso obligatorio para volúmenes de producción diaria iguales o superiores a 350 litros, excepto cuando se disponga la utilización de contenedores.
 - b) Cuartos. De uso obligatorio para volúmenes de producción diaria iguales o superiores a 3.000 litros y en todo caso en Hoteles, Complejos de Apartamentos y Centros Comerciales.
- La situación de los locales será:
 - a) En el interior de edificios entre medianeras en zonas de edificación intensiva.
 - b) En zona de separación a linderos en edificios exentos con acceso por vía o senda de servicio interior. En caso de adosarse a los linderos, se hará siempre por el lado menor del recinto, quedando prohibida la apertura hacia vías o espacios públicos.
- Las características de los locales serán:
 - a) Todos sus elementos serán incombustibles, resistentes a la corrosión, impermeables y de fácil limpieza.
 - b) Sus paramentos verticales estarán alicatados según NTE-RPA, hasta 1,80 mts de altura como mínimo.
 - c) El pavimento será antideslizante y resistente a golpes, rozamiento y ataque por ácidos y tendrá una pendiente hacia el sumidero entre el 3 y el 5%.
 - d) Estarán dotados por un punto de agua fría (NTE-IFF, 15) y sumidero sifónico (NTE-ISS,11) antimúrido, colocado de forma que no pueda ser obstruido, para lo cual los recipientes no provistos de ruedas, se ubicarán elevados del suelo.




Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 16/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	

- e) Los recintos herméticos dispondrán de puerta homologada y sistema de refrigeración. Los no herméticos estarán dotados de orificios de ventilación inferior y superior al exterior, protegidos contra entrada de insectos y roedores.
La superficie de ventilación inferior situada a menos de 10 cms del suelo, será igual o superior a 1/10 de la superficie del local. La superior será de 100 cm² para locales hasta 2 m³ y de 1.600 cm² para más de 2 m³.
El conducto de evacuación se ejecutará según NTE-ISV y estará dotado de aspirador estático. La altura de evacuación será superior a 3,50 mts sobre el nivel de cualquier zona transitable situada a menos de 10 mts.
- f) Dispondrá de extintor homologado, de polvo polivalente y 5 Kg. de capacidad, situado en lugar accesible y señalizado a menos de 15 mts de distancia de la entrada al local y visible desde ésta.
- Los Proyectos de Edificación incluirán con carácter preceptivo, la justificación en la memoria del cálculo de residuos en función de las características del proyecto y la solución adoptada, acompañando los detalles constructivos necesarios para la ejecución de los locales de almacenamiento y planos de composición estética con el conjunto arquitectónico.

43241445L
DOLORES MARIA
CARMEN
CABRERA (R:
J76308279)

Firmado digitalmente
por 43241445L DOLORES
MARIA CARMEN
CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2026.05.28
14:17:07 +01'00'



Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 28-05-2026 14:17:07	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2026-013509	Fecha: 29-05-2026 10:17	
Nº expediente administrativo: 2026-012890 Código Seguro de Verificación (CSV): 2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2E9A0D03966D187A290B45495966F9A6			
Fecha de sellado electrónico: 29-05-2026 10:25:52	- 17/17 -	Fecha de emisión de esta copia: 10-06-2026 07:57:04	