

BOLETIN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS



AÑO LXXV

Viernes, 29 de Diciembre de 2000

Número 156

Edita: Sdad. Laboral Edición Canaria, S.A.
 Administración: Calle Dr. Juan de Padilla 7, 35.002, Las Palmas de Gran Canaria.
 Tlfnos. 928.36.23.36/36.24.11
 Las inserciones se solicitarán del Excmo. Sr. Delegado del Gobierno mediante oficio.

DEPOSITO LEGAL: G.C. 1/1.958
 (FRANQUEO CONCERTADO 23/1)

TARIFAS
 Inserción: 95 ptas./mm. de altura
 Suscripción anual: 5.000 ptas.
 (más gastos de franqueo)

SUMARIO

	Página		Página
I. ADMINISTRACION DEL ESTADO			
Agencia Tributaria	11949	Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana	12070
Autoridad Portuaria de Las Palmas	11951	Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía	12073
Delegación Especial de Economía y Hacienda	11953	Ilustre Ayuntamiento de Teguiise	12073
Tesorería General de la Seguridad Social	11955	M.I. Ayuntamiento de Telde	12074
II. ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA			
Consejería de Empleo y Asuntos Sociales	11961	Ilustre Ayuntamiento de Teror	12074
III. ADMINISTRACIÓN LOCAL			
Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria	11962	Ilustre Ayuntamiento de Yaiza	12075
Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote	11966	IV. ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA	
Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	11967	Juzgado de lo Social Nº 5	12076
Ilustre Ayuntamiento de Agüimes	11969	Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Arrecife	12078
Ilustre Ayuntamiento de Antigua	11983	Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Puerto del Rosario ...	12079
Excmo. Ayuntamiento de Arucas	11984	Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 S. Bartolomé de Tirajana	12080
Excmo. Ayuntamiento de Gáldar	11986	Juzgado de 1ª Instancia Nº 1 de Sta. María de Guía ..	12081
Ilustre Ayuntamiento de Haría	11987	Juzgado de 1ª Instancia Nº 2	12081
Ilustre Ayuntamiento de Ingenio	11987	Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 de Puerto del Rosario ...	12082
Ilustre Ayuntamiento de La Oliva	11989	Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 S. Bartolomé de Tirajana	12084
Ilustre Ayuntamiento de Moya	12051	Juzgado de 1ª Instancia Nº 2 de Sta. María de Guía ..	12084
Ilustre Ayuntamiento de Pájara	12051	Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 S. Bartolomé de Tirajana	12085
Ilustre Ayuntamiento de Pto. del Rosario	12054	Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 de Telde	12087
Ilustre Ayuntamiento de S. Bartolomé de Tirajana ...	12056	Juzgado de 1ª Instancia Nº 5 S. Bartolomé de Tirajana	12087
Ilustre Ayuntamiento de San Mateo	12068	Juzgado de 1ª Instancia Nº 6 S. Bartolomé de Tirajana	12088
Ilustre Ayuntamiento de San Nicolás de Tolentino ...	12068	Juzgado de 1ª Instancia Nº 7	12088
Ilustre Ayuntamiento de Santa Brígida	12068	Juzgado de 1ª Instancia Nº 8	12089
		Juzgado de 1ª Instancia Nº 9	12090
		Juzgado de 1ª Instancia Nº 12	12090
		V. ANUNCIOS PARTICULARES	
		Caja Rural de Canarias. Sdad. Cooperativa de Crédito	12091

I. ADMINISTRACION DEL ESTADO

AGENCIA TRIBUTARIA

Delegación de Las Palmas
 Dependencia de Inspección

COMUNICACION

17.793

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.6

de la Ley 230/1963, de 28 de Diciembre, General Tributaria, según la redacción dada por el artículo 28. Uno de la Ley 66/1997, de 30 de Diciembre, y habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Administración Tributaria, se pone de manifiesto, mediante el presente anuncio, que se encuentran pendientes de notificar los actos que se especifican a continuación:

N.I.F.: B-35.360.189. Nombre y apellidos o Razón

963/00	Juan E. Rodríguez Acosta	TF.8295.BS	S.C. Tenerife	04.11.00	7.500	OMC	48.2
973/00	Antonio Hernández Perera	GC.1279.AP	Las Palmas	04.11.00	15.000	RGC143.1.01	
987/00	Omar Amakhtari	GC.8854.BC	Telde	05.11.00	7.500	OMC	48.2
990/00	José J. Santana González	GC.2064.AJ	Agüimes	05.11.00	7.500	OMC	48.2
995/00	María V. Arévalo Rodríguez	GC.2573.CH	Telde	06.11.00	8.000	OMC	37.A
999/00	Héctor Rodríguez Santana	GC.3045.CC	Las Palmas	07.11.00	10.000	OMC	37.K
780/00	Raquel Y. Pérez Pérez	GC.0829.CF	S.B. Tirajana	02.11.00	8.000	OMC	37.B
840/00	Jorge L. Trujillo Miranda	GC.5799.BG	S.B. Tirajana	09.11.00	8.000	OMC	37.A
875/00	Jorge L. Trujillo Miranda	GC.5697.CG	S.B. Tirajana	16.10.00	8.000	OMC	37.A
1011/00	Bartolomé Felipe Aguiar	GC.4067.M	Telde	09.11.00	8.000	OMC	37.A
1019/00	Jorge L. Trujillo Miranda	GC.3581.AY	S.B. Tirajana	09.11.00	8.000	OMC	37.A
1020/00	Alberto Perera Santana	GC.6526.CG	Telde	09.11.00	8.000	OMC	37.A
1024/00	María Adela Merino Rivas	GC.3649.CL	Las Palmas	09.11.00	8.000	OMC	37.B
1055/00	José Belón Ramos	GC.6430.AY	Las Palmas	16.11.00	8.000	OMC	37.A

En la Villa de Ingenio, a cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa ocho.

EL ALCALDE, Juan José Espino del Toro, firmado.

16.845

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ANUNCIO

17825

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

ORDENANZAS

TITULO I

VIGENCIA Y EFECTOS

1.- VIGENCIA Y EFECTOS

1.1. VIGENCIA

Las Normas subsidiarias del Municipio de La Oliva entrarán en vigor, desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias o desde que transcurra el plazo establecido en el Ordenamiento Jurídico para que puedan entenderse aprobadas por silencio administrativo positivo.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las mo-

dificaciones o revisiones a que sean sometidas conforme a la normativa aplicable.

1.2. EFECTOS

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias comportará:

a) Que su contenido es público, pudiendo cualquier persona o entidad recabar información escrita sobre su contenido.

b) Que las previsiones de las Normas son ejecutivas, pudiendo emprenderse las realizaciones de los proyectos y obras que Las Normas determinen.

c) Que las Normas serán obligatorias tanto para el Ayuntamiento y demás organismos públicos, como para los particulares.

d) Que las Normas, son de aplicación prevalente a cualquier otro planeamiento de rango inferior.

2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Las Normas Subsidiarias de La Oliva pueden desarrollarse, en cuanto a ordenación se refiere, por las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes Parciales, que ordenarán el suelo clasificado como apto para la urbanización.

b) Planes Especiales de reforma Interior, que ordenarán de manera detallada el suelo urbano, conforme a las determinaciones de las propias Normas.

c) Estudio de detalle, que complementaran las determinaciones de las propias Normas o los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo clasificado directamente como urbano y los Planes Parciales para el suelo apto para la urbanización.

d) Normas especiales de Protección, que ordenarán cualquier clase de suelo a los solos efectos del artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

e) Ordenanzas Especiales, que regularán aspectos complementarios del planeamiento.

f) Registro de bienes catalogados.

Todas y cada una de estas figuras de Planeamiento contendrán las determinaciones y documentos exigibles por la Legislación del Suelo, vigente en el momento de su redacción.

3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, ya sea en suelo urbano o en suelo apto para urbanizar, exigirán la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación salvo que las actuaciones sean aisladas.

Si la delimitación de la unidad de actuación no estuviese definida en las presentes Normas, los Planes Parciales podrán llevar a cabo su delimitación, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo. Igual regla se aplicará para la determinación del sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación) si el mismo no estuviese fijado en las propias Normas.

4.- PROYECTOS

4.1. PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos y contendrán la documentación que señala el artículo 69 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico. El procedimiento de aprobación será el establecido en los artículos 43 al 64 del Reglamento del Planeamiento

Urbanístico, a menos que por su reducida importancia puedan tramitarse como proyectos de obras.

Todo proyecto de urbanización, de iniciativa privada ha de garantizar su ejecución mediante la constitución de una fianza o aval en el Ayuntamiento, siendo su cuantía del 6 por ciento del presupuesto, tanto si el referido proyecto comprende la totalidad del polígono como si se refiere a una primera etapa, según se establece en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial. No podrán admitirse a trámite aquellos Proyectos que se refieran a superficies inferiores a las establecidas en el Plan de Etapas del Plan Parcial para cada una de éstas.

En cada Proyecto de Urbanización se especificarán las soluciones elegidas para la dotación de la necesaria infraestructura, equipamientos y servicios básicos (energía eléctrica, dotación de agua, saneamiento, conexión con el Sistema General viario, etc.), tanto si son dependientes de las redes generales públicas o privadas. En cada caso dichas soluciones deberán estar debidamente documentadas y valoradas, incluyéndose en los correspondientes presupuestos de obra.

4.2. PROYECTO DE EDIFICACION

Los Proyectos de edificación dispondrán de una memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística que le sea de aplicación, y presupuesto, incorporando como anexo el plazo máximo de ejecución de las obras, dividido en periodos parciales de movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación. Asimismo, se acompañará la ficha técnica de la Unidad de Urbanismo, cuestionario estadístico, si fueren edificaciones destinadas a viviendas, y hojas de dirección técnica de los técnicos titulados competentes.

Los proyectos de edificación comprende los siguientes tipos:

- Obras de nueva planta.
- Obras de conservación y mantenimiento.
- Obras de consolidación y reparación.
- Obras de acondicionamiento que a su vez pueden ser obras de acondicionamiento general (si afectan a más del 50% del edificio), obras de acondicionamiento parcial (si afectan a menos del 50% del edificio) y obras de acondicionamiento menores (si afectan a uno

solo de los locales de los edificios y no alteran sus fachadas).

- Obras de reestructuración.

- Obras exteriores, que son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de forma puntual o limitada, al aspecto exterior del edificio.

4.3. PROYECTO DE DEMOLICION

Son aquellos que proyectan la desaparición total o parcial de lo edificado, y contendrán la documentación ordenada para determinarse la necesidad o conveniencia de la destrucción que se proyecta, acompañándose, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio a demoler.

4.4. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

Son aquellos que tienen por objeto definir, total o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada. Se redactarán por facultativo competente, según sea la reglamentación técnica específica que le sea de aplicación y contendrán, como mínimo, una Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

5.- INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por finalidad comprobar la conformidad de las actuaciones proyectadas a la legislación y el planeamiento aplicable, y, en su caso, restablecer el ordenamiento vulnerado.

Esta intervención municipal se ejercerá a través de los siguientes procedimientos:

A) Licencias Urbanísticas. Están sujetas a licencia urbanística previa a los actos relacionados en el artículo 1 de la Ley 3/1985 (BOCAC) nº 94 DEL 5-8 y los artículos 6 Y 11 DE LA Ley 5/1987 del Gobierno de Canarias, y este requisito será exigible a toda persona física o jurídica, pública o privada y afecta a bienes patrimoniales o de dominio público, con la única excepción del propio Ayuntamiento interventor.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A.1. Licencia de parcelación que contendrá una Memoria Justificativa, planos del estado actual y de la parcelación elaborada a escala mínima de 1:1000 y

propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante. La licencia de parcelación autorizará a deslindar, amojonar y amurallar.

- La existencia de licencia de parcelación.

- Que el terreno merezca la condición de solar, o en otro caso, que se garantice el cumplimiento de las condiciones impuestas por el artículo 40 del Reglamento de gestión.

- Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

- Asunción de la dirección facultativa de las obras a realizar.

- Cualquiera otros requisitos que fueren exigibles.

Las licencias de obras, una vez concedidas, pueden transmitirse con sólo dar cuenta por escrito al Ayuntamiento. Asimismo, las licencias de obras de edificación caducarán si se incumplieren las condiciones que le fueren impuestas, entre ellas, los plazos de inicio y terminación de las obras.

A.3) Licencia de actividades e instalaciones, que son aquellas que se exigen para la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, sujetándose el procedimiento de concesión a los trámites que para cada caso se exija en función de la materia o de la actividad.

A.4) Licencias de ocupación o funcionamiento, la licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa la comprobación de que ha sido ejecutadas con arreglo a las condiciones de las licencias de obras. Están sujetas a licencia de ocupación la primera utilización de los edificios, la puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales o mercantiles y las reformas de usos preexistentes.

B) Vigilancia en el cumplimiento de los Planes de ordenación.

El Ayuntamiento de acuerdo con los artículos 189 y 190 de la Ley del Suelo y 175-3 y 225 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones concordantes, vigilará el exacto cumplimiento de los Planes de Etapas y plazos de ejecución de los mismos, tanto en Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización. En caso de incumplimiento por parte del promotor se podrá utilizar la ejecución forzosa y la vía

de a premio para exigir el cumplimiento de sus deberes al mismo (Art. 223 de la Ley del Suelo).

C) Control de suelo sin edificar.

El municipio establecerá un arbitrio progresivo sobre solares sin edificar según establece el Real Decreto 71/86 (B.O.E. de 22 de abril/86) artículos 333 a 349, desde el momento que se aprueben por el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización correspondientes a los Planes Parciales.

D) Establecimiento de plazos y garantías de ejecución.

El municipio regula, por medio de estas Normas, los plazos a que se ha de ajustar la realización de tanto los documentos de ordenación urbano como las licencias de obras. Establecimiento de plazos y garantías de ejecución.

El municipio regula, por medio de estas Normas, los plazos a que se ha de ajustar la realización de tanto los documentos de ordenación urbano como las licencias de obras.

1º) Garantías de ejecución:

Las etapas en que se habrá de dividir la ejecución de las obras de urbanización tendrán una duración máxima de 2 años cada una.

El plazo total de ejecución de la actuación será como máximo de 4 años, para las actuaciones con superficie no superior a 50 hectáreas. Para las actuaciones con superficie entre 50 y 100 hectáreas el plazo de ejecución no superará los 6 años. Para los de superficie superior a 100 hectáreas el plazo de ejecución no superará los 6 años. Para los de superficie superior a 100 hectáreas el plazo máximo será de 8 años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

La intervención programada en la primera etapa de ejecución del Plan no podrá ser inferior a la cantidad que resulte de dividir el costo total de la urbanización (incluidos expropiaciones, sistemas generales y la totalidad de las obras de urbanización precisas) por el número de etapas establecidas. De forma que sea lo más autónoma posible a nivel de infraestructura y equipamientos.

El Plan Parcial habrá de presentarse en el plazo de 1 año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. El proyecto de urbanización habrá de presentarse antes de los 6 meses después de la aprobación definitiva del Plan Parcial, comenzando los plazos de la etapa del Plan a partir del día siguiente de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

En los Planes Parciales que se redacten en polígonos de los sectores residenciales de servicios e industriales se ampliará el plazo de presentación hasta dos años, por la naturaleza de sus usos, dependientes de la evolución de los sectores turísticos.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos previstos en las presentes Normas, facultará a la Administración actuante a la modificación o desclasificación de los terrenos sin derecho a indemnización.

No podrán dar comienzo las obras de urbanización de una etapa, sin haber concluido las de la etapa anterior.

Las licencias de edificación habrán de solicitarse antes de los 6 primeros meses de terminada la urbanización de la etapa correspondiente.

2º) Las licencias de obras de edificación no se concederán sino están en ejecución las obras de urbanización que afecten a la parcela sobre la que se solicite la licencia, con las condiciones siguientes:

a) Tales obras de urbanización deberán enlazar dicha parcela con los Sistemas Generales en la disposición viaria y de redes generales que establezca el Plan Parcial correspondiente, así como la unión con las áreas dotacionales (zonas verdes, cívico-escolar, etc.) del mismo.

b) Las obras de urbanización aludidas más arriba deberán estar terminadas en lo que respecta a movimientos de tierras, bordillos y base de calzadas a falta de capa de rodadura, con los pasatubos correspondientes, a fin de evitar ulteriores levantamientos de calzada. El estado de las obras de urbanización será revisado y certificado por los Servicios Técnicos municipales como trámite previo a la concesión de licencia.

3º) Las licencias de primera ocupación, apertura, cédulas de habitabilidad o cualquier otro documento de la administración, notarial, etc., que pudiera permitir el uso de edificios, en ningún caso se emitirán si no están completamente terminadas las obras de Urbanización de acuerdo con el Proyecto correspondiente según lo establecido en 4.1, así como las de edificación según 4.2

TITULO II

DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

1.1. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura

general y orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias del Municipio de La Oliva divide el suelo con arreglo a los siguientes criterios:

1.1.1. Suelo Urbano, que comprende las áreas históricamente consolidadas o aquellas que en ejecución de las Normas, lleguen a adquirir esta condición en el futuro. En función a su ordenación detalladas, en el suelo urbano se distinguen dos clases, a saber:

a) Suelo urbano común, que se ordena y desarrolla de manera directa por las propias Normas.

b) Areas de planeamiento parcial en vigor, que se caracterizan porque las propias Normas las incorpora, con o sin modificaciones, a las determinaciones de planeamiento y gestión de suelo urbano en base a existir un planeamiento anterior o en curso de aprobación.

1.1.2. Suelo urbanizable o apto para la urbanización, que es en principio el suelo que se destina por las Normas al crecimiento urbanístico futuro del Municipio. Se divide en dos categorías:

a) Suelo apto para la urbanización con planeamiento parcial en vigor, caracterizado porque las Normas reconociendo su actitud para la incorporación al proceso de urbanización con el planeamiento de que disponen, estima necesaria su adaptación a las directrices generales que dimanen de las Normas ya sea en ámbito, ya sea en ordenación o ejecución.

b) Suelo apto para la urbanización en régimen común, que es aquel tipo de suelo que, reuniendo condiciones para incorporarse al proceso de urbanización, se delimita por las Normas en sectores suficientes para ser desarrolladas mediante Planes Parciales "ex novo".

Los planes Parciales abarcarán polígonos de 25 Has. como mínimo, excepto en los casos suficientemente justificados, como puedan ser la excepcional superficie reducida de los S.A.U. o terrenos residuales.

1.1.3. Suelo no urbanizable, que es aquel suelo que las Normas excluye de cualquier destino urbano.

Se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo rústico común.

b) Suelo rústico de especial protección ecológica.

c) Suelo rústico de especial protección agrícola.

d) Suelo rústico en asentamientos rurales dispersos.

1.2 DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA SECUNDARIA.

Las Normas mediante la calificación asignan unos cursos urbanísticos concretos a toda clase de suelo (usos globales) y específicamente al suelo urbano (usos pormenorizados).

Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional (comunicaciones y transportes, parques y jardines públicos, equipamientos y servicios e infraestructuras urbanas). Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de su titularidad pública o privada.

B) De carácter particular (residencial, industrial y terciario).

Los usos pormenorizados son los siguientes:

a) Residencial, que es el que se destina a alojamiento de las personas. Se divide en:

- Intensiva.
- Semi-intensiva grado I
- Semi-intensiva grado II
- Semi-intensiva grado III
- Extensiva grado I
- Extensiva grado II
- Extensiva grado III

b) Industrial, que es el destinado a llevar a cabo operaciones de elaboración transformaciones, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se divide en:

- Zona Industrial de fabricación y producción.
- Zona Industrial de almacenaje y distribución.
- Zona Industrial artesanal.

c) Terciario, que es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público.

Se divide en:

- Comercial independiente.
- Agrupación comercial.
- Oficinas.

En función de su uso específico, cada parcela tendrá un uso característico o dominante, que es el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere, unos usos compatibles, condicionados o no, que son los que se pueden implantar limitadamente en un ámbito territorial concreto en coexistencia con el uso característico o dominante y unos usos prohibidos, que son aquellos que no se pueden implantar en el ámbito territorial que se señale, bajo ningún concepto.

2. DISTRIBUCION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

2.1. Constituye la más interesante aportación de las Normas Subsidiarias al desarrollo del Municipio, pues regula el terreno que ha de urbanizarse en el futuro.

Consideramos el apto^o 1.1.2, donde se establecen dos categorías, sin especificar sus usos. Teniendo en cuenta éstos, la distribución del Suelo Apto para Urbanizar queda como sigue:

2.1.1. Suelo Apto para Urbanizar en Núcleos Turísticos y Residenciales. Los diversos sectores se denominan S.A.U. (Ver cuadro I).

2.1.2. Suelo Apto para Urbanizar en Núcleos de Servicios Residenciales o Industriales. Se denominan SAU PSR o SAU PSI. (Ver cuadro II).

2.1.3. Suelo Apto para Urbanizar en Planes Parciales o Especiales Aprobados (y no descalificados en función de su vigencia). Se denominan SAU-PA. (Ver cuadro III).

3. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

3.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos e instalaciones, deberán conservarlas en buen

estado de seguridad, salubridad y ornato público. Como regla general se establece que en tanto las urbanizaciones de promoción privada no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación y mantenimiento correrá a cargo de las respectivas entidades promotoras.

Aún cuando no lo disponga expresamente las presentes Normas ni ninguno de sus instrumentos de su desarrollo, el Ayuntamiento, por motivo de interés estético o turístico, con apoyo en lo prevenido en el artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por existencia de medianerías al descubierto, aunque las edificaciones están fuera de ordenación.

b) Jardines o espacios libres particulares que sean visibles desde la vía pública.

c) Inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, en la parte de conservación que corresponda a los particulares.

d) Vallado de solares, en las condiciones que se establezcan, así como el tratamiento de las superficies de las mismas, eliminando desniveles que puedan causar accidentes o protegiendo cavidades o pozos.

3.2. EXCEPCIONES AL DEBER GENERAL DE CONSERVACION. DECLARACION DE RUINA.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones si estas se encontrasen inmersas en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

Se considerará que un edificio sufre daño no reparable técnicamente por los medios normales, cuando su reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

Se entenderá que la reparación de un edificio es superior al 50% de su valor actual, cuando las unidades de obra a reponer alcancen dicho porcentaje, aplicando al valor objetivo del bien un coeficiente de depreciación calculado a través de fórmulas matemáticas.

Las declaraciones de estado de ruina de un edificio o parte del mismo comportará la asunción por el propietario de la obligación forzosa de demolición total o parcial de la edificación, previa la incoación del correspondiente expediente contradictorio.

CUADRO I

SECTORES SAU	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (+20% edificabilidad complement. En SAU tur.)	OCUPACION PARCELA NETA %	RETRANQUEOS	Nº MAXIMO DE PLANTAS (*) (**)	SUPERFICIE APROXIMADA S=Has	SUPERFICIE EDIFICABLE Sc=M2	USO DOMINANTE USO SECUNDARIO	OBSERVACIONES
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 D PE AC	0,17 + 0,034 = 0,204	25		2,5	96,87	197.642,4	TURISTICO RESIDENCIAL Y SERVICIOS	En estudio P. Par. Municip. Terr. Ayto.
	0,17 + 0,34 = 0,204	30		2,5	146,87	299.614,8	TURISTICO RESIDENCIAL	***
	0,25	30		2,5	86,76	216.950	TURISTICO RESIDENCIAL	***
	0,20 + 0,04 = 0,24	30		2,5	23,12	54.300	TURISTICO	Reserva para zona verde al w. De carretera.
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	100,00	108.000	TURISTICO	
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	75,00	81.000	TURISTICO	
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	242,50	261.900	TURISTICO	****
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	170,00	183.600	TURISTICO	C. De Golf.
	0,15 + 0,03 = 0,18	25		2	121,69	219.042	TURISTICO RESIDENCIAL	***
	0,15 + 0,03 = 0,18	25		2	26,63	47.934	TURISTICO RESIDENCIAL	Una sola actuación.
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	135,00	145.800	TURISTICO	C. De Golf.
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		1,5	120,00	129.600	TURISTICO	
	0,09 + 0,018 = 0,108	25		1,5	110,00	118.800	TURISTICO	
	0,48	45		2	30,71	147.408	RESIDENCIAL	Ampliación de casco de La Oliva
0,05	30		1	25,00	12.500	DEPOR.PUBLIC.	Sector servicios deportivos	
0,29 + 0,058 = 0,348	30		2	45,00	156.600	TURISTICO	Plan especial	
0,55	35		3	60,67	333.685	RESIDENCIAL	Ampliación de Casco de Corralejo.	
TOTALES					1.615,84	2.714.376,20		

(*) 0,5 PLANTA: SE CONSIDERA COMO UNA PLANTA CON EL 50% DE LA INFERIOR.

(**) EN EDIFICIOS CLASIFICADOS OFICIALMENTE COMO HOTEL (NO EN APARTHOTEL NI APARTAMENTOS) SE ADMITEN 3,5 PLANTAS.

(***) LOS PLANES PARCIALES SERAN ACTUACIONES DE 25 HAS. COMO MINIMO.

CUADRO II

SAU (PSR)	EDIFICABILIDAD BRUTA MAXIMA M2/M2	SUPERFICIE APROXIMADA Ha.	OCUPACION %	Nº PLANTAS
1	0,30			
2	0,40			
3 EL COMBRILLO	0,17			
4	0,30			
5	0,25			
SAU (PSI) 1	0,60	125,62	60	2
SAU (PSI) 2	0,60	14,67	60	2

CUADRO III

SECTORES SAU	EDIFICABILIDAD BRUTA +COMPLEMENTARIA M2/M2.	SUPERFICIE APROXIMADA / Ha.	Nº DE PLANTAS R = RESIDENCIAL H = HOTELERO	OCUPACION EN PLANTA % **	USO DOMINANTE USO SECUNDARIO
*** 1 CORRALEJO PLAYA	0,19	174,78	*	*	TURISTICO RESIDENCIAL
*** 2 GEAFOND 4ª Y 5ª FASE	0,23	253,73	*	*	TURISTICO
3 MONTAÑETAS DEL SOL	0,18	62,55	2	25	TURISTICO
4 SN	0,25	58,75	R = 2,5 H = 3,5	30	TURISTICO
5 ISLAPLAN	0,15 + 0,03	62,07	R = 2,5 H = 3,5	25	TURISTICO
6 PUERTO OLIVA	0,15 + 0,03	89,43	R = 2,5 H = 3,5	25	TURISTICO
7 VENTURSOL	0,499 (S/ Estº DETALLE)	60,07	R = 2,5 H = 3,5	30	TURISTICO
8 VISTAPARK	0,15 + 0,03	70,00	R = 2,5 H = 3,5	25	TURISTICO
9 GOLF-COUNTRY CLUB	0,09 + 0,018	402,85	R = 2,0 H = 3,5	30	TURISTICO
10 LOS LAGOS	0,29	78,82	R = 2,0 H = 3,5	*	TURISTICO
TOTALES		1.313,05			

* SEGUN SE ESTABLEZCAN LOS RESPECTIVOS PLANES PARCIALES.

** SE EXCEPTUAN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS DONDE SE ADMITE OCUPACION DEL 50%.

*** APROBACION DEFINITIVA.

TITULO III

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.1. DEFINICION

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general orgánica de la ordenación del territorio conforme al modelo de desarrollo que adopta las Normas Subsidiarias del Municipio de La Oliva, todo ello sin perjuicio de la clasificación del suelo.

1.2. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales del Municipio de La Oliva son los siguientes:

- Red viaria.
- Red de transporte.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamiento comunitario.
- Servicios urbanos.
- Infraestructura.

1.3. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Cada uno de los usos y condiciones a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las de ejecución, se describen en los apartados siguientes:

1.3.1. Sistemas Generales de Comunicaciones.-

El sistema general de comunicaciones que se proyecta es el que se recoge en el plano 3p de ordenación, y lo constituye la red viaria (general, insular y local) y el puerto comercial y deportivo de Corralejo, el puerto deportivo de Oliva (Puerto Ventura) y el puerto pesquero y deportivo de El Cotillo.

1.3.1.1. Sistema General Viario.-

1.3.1.1.1. Tipos de Viales.-

La red viaria comprende tres tipos de viales, grafiados en el plano 3P en el que se establecen sus trazados aproximados y dimensiones mínimas:

1º) A1 - Autovía.-

Su trazado sigue el de la carretera de Puerto del Rosario a Corralejo hasta el límite del sector SAU 6, donde se desvía hacia el Noroeste hasta llegar al cruce de Lajares, donde sigue el trazado de la carretera de la Oliva a Corralejo.

El nuevo tramo será objeto de un Plan Especial por contornear parajes protegidos.

Sus características y normativa aplicable son asimilables a las autovías.

2º) A2 - Vía de tráfico intenso.-

Se siguen los trazados existentes en la actualidad. Sus características y normativa serán las aplicables a las carreteras de la red nacional.

3º) A3 - Vía de tráfico medio.-

Se siguen trazados existentes, excepto en los tramos Corralejo-Majanicho, El Cotillo-Mascona y El Cotillo-Tmdaya, de nueva creación, pero apoyándose sus trazados en los de caminos actualmente mejorados y utilizados para el tráfico rodado. Sus características y normativa aplicable son asimilables a las carreteras de red provincial o local.

1.3.1.1.2. Normativa aplicable.-

Será de aplicación la Ley Territorial de Carreteras 9/91, de 8 de mayo de 1.991, complementándose en su caso con la Ley de Carreteras del Estado 25/1988 y el Reglamento de 1.984.

1.3.1.1.3. Titularidad de la red viaria.-

Según los diferentes tramos ya construidos o proyectados, la Titularidad es:

Vía A-1= Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

Vía A-2= Consejería de Obras Públicas, Cabildo Insular, o Ayuntamiento de La Oliva.

Vía A-3= Cabildo Insular y Ayuntamiento de La Oliva. En los sectores SAU 1, SAU 11, SAU 12, SAU 13.

SAU 9 y SAU 8, si bien la titularidad por cesión ulterior será del Ayuntamiento de La Oliva, la ejecución de los viales se realizará mediante convenio entre el Ayuntamiento y las propiedades de dichos terrenos.

1.3.1.2. Sistema general de puertos.-

Se incluye en el sistema general de comunicaciones porque, si bien sólo está previsto, el puerto de Corralejo como estación marítima de líneas de navegación que enlazan con Puerto del Rosario y Lanzarote, los puertos deportivos de El Cotillo y La Oliva (Puerto Ventura) podrán ser puntos de unión de líneas turísticas y de recreo.

Su ejecución y condiciones generales se atenderán a la legislación de Puertos y Costas (1.982) y su Apéndice 1.984, y Ley de Costas 22/1.988.

La titularidad será de los Organismos públicos competentes o promotores privados, mediante las oportunas autorizaciones o concesiones según establece la vigente Ley de Costas 22/1.988 de 28 de julio.

1.3.2. Sistema General de Espacios Libres.-

El sistema general de espacios libres está constituido por:

a) Superficies destinadas directamente por las Normas Subsidiarias a parques y jardines públicos en suelo urbano, y por una superficie equivalente al 10% de los sectores del suelo apto para la urbanización.

b) Las superficies que queden libres de edificación al aplicar, en cada ordenanza de suelo residencial o terciario, el porcentaje de ocupación de terreno y que serán zonas ajardinadas de carácter privado.

c) Los suelos rústicos de protección y los parques y parajes naturales.

1.3.3. Sistema General de Equipamiento.

1.3.3.1. El sistema general de equipamiento está constituido por:

a) El equipamiento comunitario específico que fijan directamente las propias Normas en suelo urbano.

b) El equipamiento comunitario que resulte de aplicar a los planes parciales las superficies establecidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Los equipamientos mínimos establecidos el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento para suelo urbanizable se incrementarán en los sectores turísticos en un 50% el parque deportivo; en un 50% los jardines y un 50% el equipamiento social, debiendo este último, en desarrollo del Reglamento de Planeamiento, distinguir especialmente los usos concretos de reserva destinados al uso cultural; recreativo y de ocio tales como espectáculos, discotecas, cines, teatros, gimnasios, saunas y salones de masajes, mini-golf, piscina de recreo, botánicos o salones de juego.

Estos excesos de equipamiento por encima de los mínimos establecidos por el anexo de Reglamento de Planeamiento, art. 10, podrán ser tanto público como privado, debiéndose hacer constar tal extremo en las determinaciones del Plan Parcial.

El equipamiento relativo al sistema de centros docentes podrá acumularse a sistema de servicios de interés público y social excepto los destinados a preescolar y guarderías.

Los campos de golf privados incluidos en la primera etapa de los Planes Parciales que desarrollen sectores turísticos podrán computar su superficie o parte de ella en la destinada al exceso de equipamiento del sistema de servicio de interés público y social, y parque deportivo de los sectores turísticos.

Cuando en el ámbito municipal se hubieran ejecutado o estén en las últimas fases de ejecución al menos dos campos de golf, que desaconseje la implantación de nuevos campos, los sectores que tengan esta obligación dentro de las presentes que tengan esta obligación dentro de las presentes Normas Subsidiarias, podrán previa justificación fehaciente destinar dicha superficie de suelo a otro u otros equipamiento de ocio a través de los correspondientes Planes Parciales, sin que dicha modificación pueda suponer en ningún caso aumento de edificabilidad o densidad residencial.

1.4. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, incorporándose al patrimonio de bienes de la Corporación u Organismo competente una vez se reciban las urbanizaciones, bien mediante cesión gratuita, bien mediante expropiación.

1.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENO DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES.

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas

generales que, con arreglo a las Normas, estén adscritos a suelo urbanizable, serán compensados cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores, y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento resultante de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable o del sector, si no fuere posible lo primero.

El procedimiento de ocupación de tales terrenos por parte del Ayuntamiento será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.6. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

En suelo urbano, los sistemas generales serán ejecutados por la Administración pública y por los particulares, si hubieren compromisos contraídos. En suelo urbanizable, los sistemas generales serán ejecutados en su totalidad por la entidad promotora del Plan Parcial ya sea persona física o jurídica, pública o privada.

1.7. APROVECHAMIENTO MEDIO

Por tratarse de unas Normas Subsidiarias, no de un Plan General, la forma más clara para considerar el aprovechamiento medio es calcular la edificabilidad media (artículo 51, aptº I del Reglamento de Gestión) de los suelos aptos para urbanizar, ya que no puede definirse suelo urbanizable programado.

Por tanto, de los datos de la Memoria (cuadros I y III y capítulo 4º) obtenemos las siguientes cifras:

Suelo Apto para Urbanizar:	
SAU - PA	12.630.300 m3.
<u>SAU</u>	<u>17.550.800 m3.</u>
	30.181.100 m3.

Edificación:	
SAU - PA	2.299.809 m2
<u>SAU</u>	<u>2.961.117 m2</u>
	5.260.926 m2

$$\text{Superficie edificada} = \frac{5.260.926}{30.181.100} = 0,17 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Por lo tanto la edificabilidad media global en todo el territorio de La Oliva en el suelo apto para urbanizar es de 0,17 metros cuadrados pro metro cuadrado.

TITULO IV

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.1. DEFINICION Y DELIMITACION

Constituye el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o extractivo, su localización dentro del Municipio o razones similares deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación general, a efectos de clasificación de suelo, es por lo que figura en el plano 2P señalado con el código SNU.

1.2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable se subdivide en tres zonas diferenciadas, con régimen jurídico distinto y son:

a) Suelo rústico común que se refleja en el plano 2P con el código S.R.C.

b) Suelo rústico de protección agropecuaria, reflejado gráficamente en el plano 2P con el código S.R.P.A.

c) Suelo rústico de protección ecológica, reflejado gráficamente en el plano 2P con el código S.R.P.E.

d) Suelo rústico en asentamientos rurales dispersos, reflejado gráficamente en el plano 1P con el código S.R.A.R.

e) Suelo rústico de influencia en asentamientos rurales, reflejado en el plano 1P con las siglas S.R.I.A.R.

1.3. REGIMEN URBANISTICO

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, y las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieren las presentes normas o cualquiera otras que les fuere de aplicación no darán derecho a indemnización, a menos que afecten al valor inicial que poseen por el rendimiento rústico que le es sustancial o constituyere una expropiación forzosa o encubierta del dominio.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, minerológicos, históricos o culturales,

en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellas, los terrenos afectados quedarán sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones o licencias, debiendo el Ayuntamiento iniciar inmediatamente expediente de modificación del planeamiento que regule la nueva situación. La suspensión se tramitará instruyendo el expediente contemplado en el artículo 27 de la Ley de Suelo, a menos que se siga el procedimiento previsto en el artículo 2 de la Ley de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y de Protección de la Naturaleza.

1.4. CONDICIONES GENERALES

1.4.1 Condiciones generales aplicables al suelo rústico común.

En este tipo de suelo sólo se permitirán aquellas construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas establecidas por el Ministerio de Agricultura o el Gobierno de Canarias (Ley 5/1987, de 7 de abril). También podrán realizarse las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas y sistemas generales siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 11 de la Ley 5/1987 pueden autorizarse también edificaciones o instalaciones de utilidad pública o intereses social de emplazamiento necesario en el medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Todas las citadas edificaciones serán dotadas de infraestructura con cargo a propiedad o promotores, nunca con cargo a la Administración.

Sus condiciones generales serán las siguientes:

A) Condiciones de parcelación. En este tipo de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas conforme a la legislación agraria. En terrenos de secano se permitirá la división de fincas por debajo de los 2.500 metros y en los de regadío de prohíben las segregaciones inferiores a 1.000 metros.

Se presumirá que una parcelación es urbanística, totalmente prohibida en este tipo de suelo por su propia naturaleza cuando:

1º) En una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificaciones en forma de conjunto.

2º) Tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para finca rústicos.

3º) Que disponga de accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactada, con ancho de rodadura superior a tres metros o disponga indistintamente de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, de red de energía eléctrica para el mismo o red de saneamiento con recogida única.

4º) Que cuenten con instalaciones comunales para el uso privativo de las parcelas o viviendas construidas en régimen de propiedad horizontal.

B) Condiciones de uso.

Se considerarán usos característicos del suelo rústico común los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o espaciales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de entabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Los usos permitidos en este tipo de suelo son:

1º) Explotaciones mineras, plantas de extracción y machaqueo, siempre que se obtenga licencia municipal y se acredite documentalmente que el impacto ambiental es reducido.

2º) Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

3º) Los usos que fueren declarados de utilidad pública o interés social, así como su necesidad de emplazamiento en el medio rural, una vez tramitado el expediente a que hace referencia el artículo 11 de la Ley 5/1.987.

4º) Las viviendas y explotaciones agrícolas o ganaderas.

5º) Las viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

C) Condiciones de edificación. En este suelo rústico común podrán constituirse:

1º) Edificaciones vinculadas a la producción agraria siempre que cumplan las siguientes condiciones:

D) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza con las siguientes condiciones:

- Retranqueos: 6 metros a caminos y 4 metros a fincas colindantes.

- La superficie edificable no superará 60 m².

- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3 metros y el máximo total será de 4,50 metros.

II) Invernaderos. Cumplirán las mismas condiciones que la anterior en cuanto a retranqueos y altura, si bien su superficie podrá alcanzar una ocupación del 60% de la finca. Se construirán con materiales traslúcidos y con estructura desmontable.

III) Establos, granjas y criaderos de animales. Pueden ocupar una superficie del 80% de la finca. Su línea de retranqueo y su altura máxima será idéntica a la de los apartados anteriores. No podrán instalarse a menos de mil metros de cualquier núcleo de población.

IV) Viviendas agrícolas y ganaderas. Cumplirán las condiciones de retranqueos y la altura máxima prevista para los apartados anteriores. La superficie construida por vivienda será de 200 metros cuadrados, al margen de las instalaciones propiamente agropecuarias que pudieran estar anexas o contiguas, sin que en ningún caso ocupe el uso residencial agrícola-ganadero más del 20% de la parcela.

V) Viviendas familiares en las que no exista posibilidad de constituirse un núcleo de población. Se entenderá que no existe posibilidad de constituirse un núcleo de población cuando en un área de 25.000 m² no exista más de tres viviendas familiares. En estos casos, se permitirá la construcción de viviendas familiares con arreglo a las siguientes condiciones:

- Retranqueo: mínimo de 8 metros cualquier lindero.

- Superficie de parcela: 10.000 m².

- Altura máxima de coronación: 7m.

- Altura máxima por planta: 3.5 m.

- Altura mínima por planta: 2.5 m.

- Edificabilidad máxima: 200 m².

- Se prohíben sótanos y semisótanos.

- Garaje: una plaza de coche por vivienda.

VI) Edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios de infraestructura. Estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones.

- Parcela mínima: 3.000 m²

- Retranqueos: mínimo 8 metros a cualquier lindero.

- Edificabilidad: máximo 25% de superficie de la parcela.

- Altura: máximo 4,5 metros en coronación.

VII) Edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública e interés social cuyo emplazamiento sea necesario en el medio rural. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m².

- Retranqueos: mínimo de 20 metros a cualquier lindero.

- Superficie de ocupación: máximo del 25% de la superficie de parcela.

- Altura máxima: 7,5 metros, distribuidos en dos plantas como máximo. Se admitirán los sótanos y semisótanos, conforme a la normativa aplicable en suelo urbano para estos tipos de sistemas constructivos.

Los proyectos de edificación cumplirán los requisitos de índole municipal o supramunicipal que fueren exigibles por razón de la actividad.

D) Condiciones e estética. Todas las edificaciones que se construyan en suelo no urbanizable común se ajustarán, tanto en su emplazamiento, tipología y materiales al paisaje natural del área, procurando causar el menor daño posible al paisaje. Se prohíbe el empleo de materiales exteriores de colores vivos o que supongan notas discordantes con la armonía colorística del medio. Se prohíbe también el empleo de materiales brillantes o impropios del área en que se edifica.

Se prohíben los muros de bloques de hormigón sin revestir. En las obras nuevas se exigirá su revestimiento o enlucido (éste provisional) en un plazo no superior a tres meses después de la terminación de los paramentos exteriores. También se prohíben las cubiertas de fibrocemento ondulado visto. En el caso de utilización de este material, se procederá a su revestimiento con un acabado liso mediante mortero de cemento o teja cerámica, o material similar.

Los paramentos exteriores de las construcciones que se realicen serán de fábrica de piedra autóctona o de otro material revocado y pintado en tonos ocres similares a los del paisaje circundante o en blanco. De la misma

forma y color se pintarán las cubiertas inclinadas tanto si son tableros lisos como de teja.

1.4.2. Condiciones generales aplicables al Suelo rústico de protección agropecuaria.

En este tipo de suelo se permitirán exclusivamente aquellas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas. En su consecuencia el único uso característico del suelo delimitado como no urbanizable de especial protección agropecuaria será el que tenga relación con actividades agropecuarias, y las únicas edificaciones permitidas son las contempladas en los números I, II, III y IV del apartado C) del epígrafe anterior, en las mismas condiciones que allí se prevén. Quedan expresamente prohibidos los restantes usos permitidos en el suelo no urbanizable común.

1.4.3. Condiciones generales aplicables al suelo rústico de protección ecológica.

Estos espacios, que como ya ha quedado expuesto, se han delimitado en función de la Normativa especial que le es o será en un futuro inmediato de aplicación (Parque Natural de las Dunas de Corralejo e Isla de Lobos, y la Ley de Espacios Naturales) se regirán por las condiciones estéticas reseñadas en 1.4.2. y de uso ya establecidas o por las que breve se implantarán con carácter no residencial y siempre que no entren en contradicción con normas de rango superior, se aplicarán en esta área las siguientes condiciones:

1º) Se permitirán las edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos que tengan relación con el medio físico.

2º) Se permitirá el uso de producción agropecuaria limitado y siempre que estas actividades no menoscaben la calidad del medio, objeto de protección.

3º) Asimismo, se permitirá el ejercicio de actividades de ocio, recreo, lúdicas o culturales, siempre que se desarrollen al aire libre y previa autorización del organismo competente.

4º) Por el hecho de que el picón es necesario en las actividades agrícolas, constructivas, etc., así como otros materiales pétreos, y que todos ellos se encuentran principalmente en áreas volcánicas, se autorizará en este suelo de especial protección la instalación de canteras con las siguientes condiciones:

1.- Se sitúen en zonas debidamente autorizadas por

la Corporación Municipal y restantes organismos competentes. Se señalan en el plano IP y II P las zonas de referencia.

2.- Se realicen en lugares cultos a la vista y nunca en montañas. Se prohíbe la excavación en conos volcánicos. Se mantendrán las autorizaciones vigentes que cumplan los puntos 1 y 2.

El resto de los usos estarán totalmente prohibidos.

1.4.4. Condiciones generales aplicables al suelo rústico en asentamientos rurales dispersos.

Es un hecho evidente que existen los citados núcleos rurales, que si bien tienen características de poblados, con sus nombres respectivos, por la dispersión de sus edificaciones y la inexistencia (por el momento) de la totalidad de infraestructura, no pueden calificarse de suelo urbano y sería muy difícil y complicado asimilarlos como suelo urbanizable, con la complejidad que significaría llevar a cabo planes parciales o especiales mediante compensación o cooperación dado el número elevado de propiedades.

Así lo ha entendido el Gobierno de Canarias, emitiendo la Ley 5/87 (BOCA) nº 48, de 17 de abril de 1987) sobre Selo Rústico, en cuyo capítulo III, artículo 8, apartado e) se alude casi exactamente a este tipo de asentamientos rurales y establece la necesidad de señalar "las dotaciones y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad a que deben quedar sujetos."

Los actuales núcleos rurales en el Municipio de La Oliva (con excepción de los cascos urbanos) son:

- La Oliva (excepto casco)
- Villaverde
- Lajares
- El Roque
- Tindaya
- Vallebrón
- La Caldereta

Así pues, las condiciones generales para este tipo de suelo serán las siguientes:

A) Condiciones de parcelación. Se admitirá la parcelación, con parcelas mínimas de 1.000 m².

Mediante el sistema de cooperación, y en su defecto, del de expropiación, se determinarán parcelas para usos dotacionales (en el caso de que no existan actualmente) según los mínimos que establece la Ley del Suelo para suelo urbano.

Toda parcela deberá tener acceso rodado o peatonal, así como las conexiones a las redes de energía eléctrica y suministro de agua así como a la red general de saneamiento cuando se establezcan totalmente las mismas.

B) Condiciones de uso.- Se mantendrán los usos habitualmente admitidos en los núcleos actuales y que son los siguientes:

1º) Residencial en viviendas familiares.

2º) Comercial e industrial en plantas bajas, permitiéndose sólo pequeños talleres artesanales con las mismas condiciones existentes en los cascos urbanos. No se admitirán más de dos locales por parcela. También se admite la instalación de bares, restaurantes, cafeterías y otros locales semejantes destinados al sector de alimentación, bien en venta de productos básicos, semielaborados o elaborados. Asimismo se admite en general el uso comercial al por menor.

3º) Usos infraestructurales, de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

4º) Usos dotacionales y de equipamiento:

a) Docente.

b) Cultural.

c) Deportivo y esparcimientos.

d) Religioso.

e) Administrativo.

f) Sanitario.

g) Garajes, almacenes y otros usos terciarios.

5º) Usos inherentes a pequeñas explotaciones agrícolas, ganaderas y relacionadas con la pesca.

Todos los usos no residenciales antes citados se prohíben si comportan situaciones y actividades que puedan ser molestas, nocivas y especialmente las calificadas como peligrosas para su entorno comunitario. Se prohibirán expresamente aquellas actividades que produzcan

malos olores, humos o gases contaminantes, así como las ruidosas especialmente en horas nocturnas.

C) Condiciones de edificación.-

1ª).- Las edificaciones cuyos usos estén comprendidos entre los puntos 1º y 2º (ambos inclusive) del apartado B) tendrán que ajustarse a las siguientes condiciones:

- Retranqueos: Mínimo de 4 metros a cualquier lindero.

- Parcela mínima: 1.000 m²

- Número de plantas: Una y media, medida desde la rasante.

- Altura máxima de la edificación: 7 metros.

- Altura máxima de planta: 3,5 m.

- Altura mínima de planta: 2,5 m.

- Ocupación máxima de parcela: 25%.

- Edificabilidad neta por parcela: 0,5 m²/m².

2ª).- Los edificios destinados a usos definidos en el punto 5º del apartado B) se ajustarán a las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 1.000 m².

- Retranqueos mínimo de 8 metros a cualquier lindero.

- Nº de plantas: Una y media, medida desde la rasante natural del terreno.

- Altura máxima de parcela: 20%.

- Edificabilidad neta por parcela : 0,50m²/m².

- Autorización expresa para la actividad industrial correspondiente.

3ª).- Los cerramientos de parcela en todos los casos deberán realizarse en piedra volcánica en seco, del mismo tipo que la utilizada tradicionalmente para estos fines, coronada con mortero de cal o cemento blanco.

Su altura máxima será de 1,20 m.

D) Condiciones de estética. Se establecen las mismas que rigen las edificaciones en suelo no urbanizable común.

E) Condiciones de adosamiento de edificaciones.

Podrán adosarse los edificios de dos parcelas colindantes por una de sus fachadas, prescindiendo del retranqueo exigible, mediante acuerdo establecido por escritura pública entre los propietarios de dichas parcelas, creándose de esta forma la correspondiente servidumbre en ambas propiedades.

Solamente se admitirá el adosamiento de dos edificios entre sí.

F) Garajes. Se exigirá un garaje con un mínimo de una plaza de coche, de 25 m², por vivienda, pudiendo ser descubierta, fácilmente accesible.

1.4.5. Condiciones generales aplicables al suelo rústico en asentamientos rurales dispersos de carácter especial (poblado artesanal).

Se mantendrán las condiciones que se establecen para núcleos rurales en 1.4.4., con las siguientes modificaciones:

A) Condiciones de parcelación.- La parcela mínima será de: 3.000 m².

C) Condiciones de edificación.-

- Número de plantas: Una.

D) Condiciones de estética.- Las edificaciones se ajustarán al estilo y carácter de la populares majoreras, con revocos pintados en tonos ocres u otros que se asemejen a los existentes en casas antiguas, con referencia a las mismas.

También se admitirán muros de mampostería de piedra volcánica con el aparejo tradicional.

En general se aplicarán las exclusiones que se especifican en 1.4.1. D), a las que añadirán:

No se admitirán carpinterías de huecos exteriores metálicas ni de otro material que no sea la medra vista o pintada.

También se rechazarán los depósitos, tinglados, cobertizos y otros elementos similares que no vayan debidamente ocultos para obras de fábrica.

1.4.6. Condiciones generales al suelo rústico de influencia en asentamientos rurales.

Se mantendrán las condiciones que se establecen para asentamientos rurales en 1.4.4. con las siguientes modificaciones.

C) Condiciones de edificación.-

1º) Sólo se permitirá la edificación en parcelas colindantes con los caminos existentes.

2º) La parcela mínima será de 3.000 m² con una edificabilidad neta máxima de 0,20 m²/m².

3º) La tipología de la edificación será la tradicional popular majorera en una sola planta.

TITULO V

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1.1. DEFINICION.

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas que las Normas clasifican como suelo apto en principio para ser urbanizado mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales.

1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ajusten los declarados vigentes a las directrices básicas de las Normas para esta clase de suelo y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrán realizar ningún acto edificatorio, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano. También se permitirán las obras provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Los propietarios del suelo urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio global que asignan las normas al suelo de esta clase, homogeneizando en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento dimanante del Plan Parcial que se apruebe.

1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales situados dentro de los sectores delimitados en los planos 1P y 2P, con el código S.A.U.. Con la

aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente. Los propietarios afectados están obligados:

a) A ceder al Ayuntamiento de La Oliva:

I) La superficie urbanizada de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión centros culturales y docentes y los terrenos necesarios para la instalación de los restantes servicios públicos previstos en el Plan Parcial, todo ello en condiciones de ser utilizados.

II) El suelo edificable equivalente al quince por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentren los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59,60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el correspondiente Plan Parcial.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial.

e) Cooperar al establecimiento de los sistemas generales y de infraestructura urbanística mediante los acuerdos de carácter económico o de otro tipo de compensación que se establezcan en cada caso con el Ayuntamiento de La Oliva, el cual canalizará las gestiones para establecer dichas obras infraestructurales bien directamente o a través de los correspondientes Organismos Insulares o del Gobierno de Canarias.

Los cánones, avales o compromisos a que se obligue la propiedad no excederán en el valor equivalente al 10% del coste total de las obras a realizar.

1.3.1. Directrices para el desarrollo de Planes Parciales.

Tanto el Suelo Apto para urbanizar con Planeamiento Parcial en vigor (denominado SAU PA en el cuadro III u en los planos), como el Suelo Apto para Urbanizar en régimen común (denominado SAU en el cuadro I y en los planos) se distribuye en sectores, cada uno de los cuales tendrá asignado un uso dominante y un uso secundario admitido. De esta forma se indica en los Cuadros I y III que se incluyen en estas Ordenanzas. El uso dominante será, al menos del 60% de cada área de actuación.

1.3.1.1. Los distintos usos serán los siguientes:

a) Turístico: Hotelero, residencial turístico (bungalows y villas en régimen de aparthotel).

b) Residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva.

c) Deportivo: Instalaciones deportivas sin uso residencial.

En el desarrollo de los distintos Planes Parciales que pueden elaborarse dentro de cada sector, habrá que cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

1.3.1.2. Apoyo en los Sistemas Generales.-

El acceso a la Red viaria general señalada en estas Normas deberá realizarse directamente desde cada Plan Parcial, incluyéndose en el mismo, así como en el Proyecto de Urbanización ulterior. Si el área de actuación no tuviese acceso directo, si no a través de otras áreas, se exigirá la autorización o acuerdo con la propiedad de estos últimos mediante documento escrito que se incorporará al Plan Parcial.

Análogo procedimiento se seguirá en lo referente a la infraestructura (redes eléctricas, suministro de agua y saneamiento).

No se admitirán a trámite aquellos Planes Parciales que no garanticen legalmente la referida conexión con los Sistemas Generales.

1.3.1.3. Red viaria.-

Las condiciones mínimas para el trazado de la red viaria serán las siguientes:

1º) ancho mínimo de viales principales y de acceso: 20 m.

2º) ancho mínimo de viales secundarios: 10m.

3º) ancho mínimo de aceras peatonales: 1,50 m.

4º) pendiente longitudinal mínima en viales: 1%

5º) Pendiente longitudinal máxima: 8%.

6º) Aparcamientos de coches en superficie:

- Ancho mínimo de plaza: 2,95x4,80 m.

- Pasillo de circulación en línea de calle unidireccional: 3,00 m.

- Id. En calle bidireccional: 4,50 m.

- Pasillo de circulación en batería en calle unidireccional: 5,00 m.

- Id. En calle bidireccional: 6,80 m.

- Pasillo de circulación en espino en calle unidireccional: 4,00 m.

- Id. En calle bidireccional: 5,00 m.

7º) Pavimentación (exigencias mínimas):

Sub-base y base granular y capa de rodadura de aglomerado asfáltico adecuados a la intensidad de tráfico prevista. Aceras de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón. Bordillos de hormigón prefabricados.

8º) Alumbrado público:

Se realizará garantizando una iluminación media mínima de:

- 10 lux en viales peatonales.

- 30 lux en viales principales y de acceso.

- 40 lux en viales peatonales.

Las luminarias serán, como mínimo de báculos en viales principales y de acceso, y de farolas en viales secundarios. Tanto báculos como farolas han de ser homologadas, de acuerdo con las Normas Tecnológicas vigentes.

- altura mínima de farola: 3,00 m.

- altura mínima de báculo: 4,20 m.

1.3.1.4. Ajardinamiento.-

Se realizará siguiendo los criterios de la normativa de Plantaciones Forestales, en el título de estas Normas 1 b):

- un mínimo de 30 árboles por Ha.

- red de riego, con suministro de agua dulce garantizado para 8.000 l/día por Ha.

1.3.1.5. Infraestructura.-

a) Energía eléctrica: suministros mínimos de potencia instalada en:

- 5.000 W/alojamiento (villa, bungalows, vivienda).

- 1.000 W/plaza hotelera (mínimo de 100 Kw por establecimiento).

- 100 W/m² en edificios comerciales, y complementarios.

- 500 W/m² en guardería infantil.

- 50 W/m² en edificios dotacionales.

- La red correspondiente al alumbrado público y resto de la red de suministro general tendrán la capacidad adecuada a la potencia prevista según las necesidades de las instalaciones.

b) Suministro de agua potable:

- Mínimo de 250 l/persona/día.

- Depósito de agua de reserva capaz para el consumo total de la actuación del Plan Parcial durante dos días sin aportación de la red del Sistema General o, en su defecto, de la planta potabilizadora propia.

c) Evacuación de aguas residuales.

Instalaciones mínimas:

- Estación depuradora capaz para el tratamiento de aguas negras (instalación homologada).

- Estación de bombeo y depósito de agua depurada para riego de zonas ajardinadas.

- Efluente de aguas sobrantes:

a) al mar mediante emisario submarino (autorizado por la Demarcación de Costas).

b) A barrancos (autorizado por el Servicio Hidrológico)

c) A pozos filtrantes.

d) Condiciones para todas las instalaciones:

- Las redes de distribución, tanto de agua potable, de riego, eléctrica, telefónica, etc., deberán ir enterradas, mediante conducciones estancas y protegidas adecuadamente, y ser fácilmente revisables, realizándose su tendido preferentemente bajo las aceras.

- Todas ellas deberán ajustarse a las Normas Tecnológicas del MOPU, de obligado cumplimiento.

1.3.1.6. Edificabilidad complementaria.-

- Con carácter general, para todos los sectores cuyo uso dominante sea el turístico podrá incrementarse la edificación en un 20% para destinarla a uso complementario, no pudiendo suponer en ningún caso aumento poblacional.

1.3.1.7. Equipamientos.-

Los equipamientos de los Planes Parciales estarán constituidos por:

a) El equipamiento comunitario específico que fijan directamente las propias Normas en suelo urbano.

b) El equipamiento comunitario que resulte de aplicar a los Planes Parciales las superficies establecidas por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Los equipamientos mínimos establecidos en el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento para suelo urbanizable se incrementarán en los sectores turísticos en un 50% el parque deportivo; en un 50% los jardines y un 50% el equipamiento social, debiendo este último, en desarrollo del Reglamento de Planeamiento, distinguir especialmente los usos concretos de reserva destinados al uso cultural; recreativo y de ocio tales como espectáculos, discotecas, cines, teatros, gimnasios, saunas y salones de masajes, minigolf, piscina de recreo, botánicos o salones de juego.

Estos excesos de equipamiento por encima de los mínimos establecidos por el anexo de Reglamento de Planeamiento, artº. 10, podrán ser tanto público como privado, debiéndose hacer constar tal extremo en las determinaciones del Plan Parcial.

El equipamiento relativo al sistema de centros docentes podrá acumularse a sistema de servicios de interés público y social excepto los destinados a preescolar y guarderías.

Los campos de golf privados incluidos en la primera etapa de los Planes Parciales que desarrollen sectores turísticos podrán computar su superficie o parte de ella en la destinada al exceso de equipamiento del sistema de servicio de interés público y social, y parque deportivo de los sectores turísticos.

Cuando en el ámbito municipal hubieran ejecutado o estén en las últimas fases de ejecución al menos dos campos de golf, que desaconseje la implantación

de nuevos campos, los sectores que tengan esta obligación dentro de las presentes Normas Subsidiarias, podrán previa justificación fehaciente destinar dicha superficie de suelo a otro u otros equipamientos de ocio a través de los correspondientes Planes Parciales, sin que dicha modificación pueda suponer en ningún caso aumento de edificabilidad o densidad residencial.

1.3.1.8. Condiciones para la delimitación de áreas de actuación en Planes Parciales.-

Sólo podrán admitirse aquellas áreas de actuación que, bien por su edificabilidad, bien por su forma, reúnan las siguientes condiciones mínimas:

1.3.1.8.1. Uso dominante turístico.-

a) Permitir la edificación de:

a.1) Un hotel de 4 estrellas, con 150 habitaciones dobles.

a.2) Doscientos alojamientos dobles (bungalows, villas, etc.)

a.3) Los equipamientos correspondientes (públicos y privados) a la anterior edificación residencial.

b) Poder inscribir dentro de los límites de dicha área un círculo de 200 m. de diámetro.

1.3.1.8.2. Uso dominante residencial.-

a) Permitir la edificación de trescientas viviendas y los equipamientos necesarios.

b) Poder inscribir dentro de los límites de dicha área un círculo de cien metros.

1.4. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANIZABLE.

En el suelo urbanizable o apto para la urbanización, una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, al acto de aprobación del proyecto de parcelación de compensación, si uno u otro fuese necesario.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio:

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, que en ningún caso será inferior al 6% del presupuesto del proyecto de urbanización.

A los efectos del apartado b), se entenderá por infraestructura básica la instalación de los siguientes servicios en todo el ámbito de la actuación o en cada una de sus etapas, conectadas con las redes exteriores:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillos y base del firme.
- Red de distribución de aguas.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

1.5. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

A efectos de su ejecución, el suelo apto para urbanizar, a efectos de localización y denominación se divide en sectores. Cada sector será desarrollado mediante uno o varios Planes Parciales, según establece el artículo 43.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que contendrán como mínimo, una división poligonal. La delimitación de los polígonos que establezca cada Plan Parcial habrá de atenerse a lo dispuesto en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, sean superiores al 15%, a menos que se esté a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La superficie mínima exigida en estas Normas para la redacción de cada Plan Parcial será de 25 hectáreas, exceptuando aquellos sectores cuya superficie sea inferior a la citada.

1.6. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos señalados en el Capítulo V del Título Primero del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A este fin, deberá tenerse en cuenta:

1.6.1. Memoria del Plan Parcial

La Memoria del Plan Parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación que se proponga y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio (geológicas, geotérmicas, topográficas, hidrológicas, etc...)
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- d) Justificará el cumplimiento de los objetivos y condiciones impuestos por las Normas para el sector en cuestión.
- e) Analizará las posibles opciones de ordenación, justificando la seleccionada.

f) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector.
- Superficie de sistemas generales que señale las Normas.
- Superficie de viario público.
- Superficie de zonas verdes.
- Superficie de parcelas de equipamiento.
- Superficie objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- Superficie edificable.
- Superficie edificable por usos.
- Edificabilidad bruta (aprovechamiento).
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.

- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

1.6.2. Plan de etapas

En que se ha de indicar como mínimo el porcentaje de edificación en cada etapa, especificando:

- Superficie que se adscribe a cada etapa.
- Superficie edificable en cada etapa, atendiendo a los distintos usos, incluido el equipamiento y zonas verdes.
- Grado de urbanización de cada etapa.
- Duración máxima de cada etapa.

1.6.3. Estudio Económico-financiero del Plan Parcial, que contendrá:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, incluido el valor de los terrenos inicial y los honorarios de proyectos.
- La evaluación económica de la ejecución de la edificación y de las indemnizaciones que, en su caso, procedan.
- Las fuentes de financiación de que dispone el promotor.
- Cuadro de saldos distribuidos a lo largo del período de ejecución del Plan Parcial en trimestre o semestre.

1.6.4. Planos de información del Plan Parcial.

Contendrá como mínimo, los siguientes:

- Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del resto del territorio municipal.
- Ordenación básica establecida por las Normas para el sector y su entorno.
- Topográfico, con curvas de nivel metro a metro, e hipsométrico, hidrológico y edafológico, si fuere preciso para la mejor interpretación del plan topográfico.
- Ciclonométrico, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.
- Geotérmico, diferenciando las áreas en las que pueda haber problemas de cimentación.

- Catastral, que contendrá la relación actualizada de las fincas y de las cargas, si las tuviere, precisando linderos y superficies.

- De edificación, usos, infraestructura y vegetación existentes, con expresión de su estado de conservación, capacidad y altura.

1.6.5. Planos de Ordenación del Plan Parcial

Los planos del Plan Parcial, serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria.

- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento, e incluyendo perfiles longitudinales y transversales del viario.

- c) Esquemas de las redes de servicio, especificando el trazado de las redes y galerías (abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono.).

- d) Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario inferior, parcelación y espacios libres privados, a menos que el propio Plan se remita a un instrumento de planeamiento complementario que ordene los parámetros citados, acorde con las directrices que el propio Plan establezca.

- e) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución.

- f) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución.

- g) Plano de localización de los terrenos a ceder en concepto de 10% del aprovechamiento medio.

- h) Plano de adecuación a los sistemas generales y redes infraestructurales del Municipio.

1.6.6. Ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales

Todas las ordenanzas de los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las siguientes directrices:

a) Usos.

No podrán existir usos globales y pormenorizados distintos a los previstos, para suelo urbano, que se calificarán en función de las aptitudes secundarias de los terrenos (epígrafe 1.2. del Título Segundo del presente Documento). En aquellos casos en que existan sectores de suelo urbanizable con planeamiento en vigor que prevean usos incompatibles con los señalados en el referido epígrafe 1.2. del Título Segundo, precisará que el Plano Parcial se acomode en este punto.

b) Condiciones generales de la edificación.

Las edificaciones previstas en los Planes Parciales, en cuanto a las condiciones generales de las parcelas, posición del edificio en la parcela, ocupación de la parcela por la edificación, edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma de edificación, se regirán por las mismas normas generales que son de aplicación al suelo urbano (Epígrafe 1.5. del Título VI del presente documento).

c) Condiciones generales de higiene. Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

d) Condiciones generales de estética.

e) Condiciones generales de conservación.

f) Condiciones generales de protección.

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

g) Condiciones particulares de cada uso pormenorizado.

Las condiciones particulares de cada zona que el Plan Parcial pueda habilitar dentro del marco de usos autorizados para suelo urbano, se fijarán "ex novo" por las propias Ordenanzas del Plan Parcial, teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias han establecido para cada sector los usos globales (dotacional y particular), el aprovechamiento máximo bruto de edificabilidad y la superficie de actuación.

Solo se admite que, con carácter transitorio y en aquellos sectores con planeamiento en vigor, se legalicen los proyectos ejecutados, caso de resultar técnicamente imposible o jurídicamente complicado la acomodación a las presentes normas, evitando con ello los perjuicios que supondría para los propietarios la tácita declaración de las construcciones en "fuera de ordenación", tal como prevé el artículo 60 de la Ley del Suelo.

h) Condiciones de urbanización.

En los sectores de suelo con planeamiento en vigor, se respetará, en la medida de lo posible, la trama y diseño de las redes de infraestructuradas.

En los sectores de suelo urbanizable sin planeamiento en vigor y aquellos que teniendo planeamiento, sea necesaria su reestructuración, se aplicarán las condiciones fijadas en el epígrafe 1.4. del Título Sexto.

i) Condiciones de integración con los sistemas generales y redes infraestructurales.

Cada plan Parcial deberá redactarse teniendo en cuenta los sistemas generales establecidos en estas Normas y las redes infraestructurales, sometiendo las soluciones propuestas, mediante el proyecto y estudio técnico y financiero adecuados a la aprobación del Municipio y demás organismos competentes.

TITULO VI

REGIMEN DEL SUELO URBANO

1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

1.1. DEFINICION

Constituye suelo urbano los terrenos que las Normas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Suelo y en el artículo 2 del Real Decreto Ley 16/86, de 16 de octubre incluye en esta clase por encontrarse en algunos de estos supuestos:

a) Por contar el área delimitada con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.

b) Por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

c) Los que en ejecución directa o indirecta de las Normas lleguen a disponer de los servicios urbanísticos relacionados en el apartado a).

La delimitación de suelo urbano se contiene en los planos 1P y 2P, código S.U.

1.2. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano

podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de las Normas y de las particulares que éstas asigne la zona en que esté situada la finca correspondiente. En el ejercicio de tales facultades, los propietarios de terreno de suelo urbano, tendrán derecho:

a) Al aprovechamiento urbanístico que las Normas atribuyan a tales terrenos, según el área de ordenación en que se encuentren situadas.

b) Al respecto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento.

1.3. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.

Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos estarán obligados:

a) A ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Oliva los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados en el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Edificar los solares en los plazos señalados en la Ley del Suelo.

d) Mantener los terrenos y edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

1.4. ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle previstos en las áreas remitidas a planeamiento ulterior por las Normas, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo (ejecución) ni podrán otorgarse licencias, salvo que dichas áreas no se integren en polígonos o unidades de actuación, tengan asignados usos pormenorizados y alineaciones y rasantes.

1.5. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.

En suelo urbano son edificables las parcelas que cumpla

las siguientes condiciones generales y las condiciones particulares que le sean de aplicación:

1.5.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

1.5.1.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

Se entiende por parcela la superficie de terreno delimitada como unidad predial y registrable.

1.5.1.2. Aplicación

Las condiciones de parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la regulación de la zona.

1.5.1.3. Relación entre edificación y parcela

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación, deberá hacerse con indicación de la parte de la edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por la construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre.

1.5.1.4. Agrupación o segregación de parcelas.

Podrá realizarse la agrupación con parcelas colindantes de análogas características de uso, siendo la aplicación a la superficie resultante, la ordenanza particular de la zona.

Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos de edificación independientes, siempre que las Ordenanzas específicas de la zona, no las limite.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse, siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumpla con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona

en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, rodado.

Regirá para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos.

1.5.1.5. Linderos.

Se entenderá por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distingue de sus colindantes; que en el caso de lindar con una calle o viario, aquel será el borde de ésta, una vez replanteada la misma según su tipología. En el caso de lindar con un peatonal, el lindero es el borde de éste adyacente a la parcela.

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

a) Lindero frontal, es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodado o peatonal, al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geoméricamente al frontal.

b) Cuando las parcelas lindan con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas, aunque se entenderá como frente de parcela aquel lindero frontal, en que se haya proyectado el acceso a la parcela. En caso de cumplimentar lo anterior varios linderos, el frente de parcela será aquel que esté circundado por la vía de mayor jerarquía por su tipología.

En el caso de un vial frente a un peatonal, es obvio, que predominará aquel.

En el ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela en amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

1.5.1.6. Superficie de parcela.

Se entiende por superficie de parcela la dimensión de la proyección horizontal del área, comprendida dentro de los linderos de la misma.

1.5.1.7. Parcela mínima

Las Ordenanzas particulares de cada zona, fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

Las parcelas serán en general, en principio, las que se establezcan en el Plano parcelario, pero siempre sometido a las posibilidades de segregación y agrupación que se establece en estas Ordenanzas.

1.5.2. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

1.5.2.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

1.5.2.2. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación, tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

1.5.2.3. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, alimétricas o propias del edificio.

1.5.2.4. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes ordenanzas las siguientes:

a) Linderos: definidas en el Art. 5.1.5.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la superficie susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

e) Edificios colindantes: son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

1.5.2.5. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas, las presentes ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas.

Por rasante de la edificación, se tomará la cota del bordillo en el punto medio del frente de parcela.

Aquellas parcelas en cuya delimitación entre dos linderos frontales opuestos entre sí, y cuyas rasantes estén situadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a la superficie definida por las dos líneas de altura máxima de cada alineación, permitida por la Ordenanza de cada zona.

En el caso de parcelas delimitadas por un lindero frontal y un lindero lateral y estén ambas situadas a distintos niveles, se aplicará lo anteriormente expuesto, sustituyendo en el lindero lateral la línea de rasante por la línea de cota natural del terreno.

En el caso de parcelas en las que se realice la construcción escalonada, sólo podrá sobresalir sobre la rasante, tomando ésta en el punto indicado en el párrafo anterior, el número de plantas indicado en la Ordenanza particular de la zona, de tal manera que, cualquier vertical en cualquier punto atravesará la edificación en el número de plantas igual o menor que la permitida por la Ordenanza particular de la zona, hasta la cota de referencia.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota $\pm 0,000$ de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

1.5.2.6. Referencias de la edificación.

Se considerarán las referencias de edificación, las que a continuación se exponen:

a) Cerramiento: cerco situado sobre los linderos que delimita la parcela.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 metros, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se puede disponer sobre aquel elementos diáfanos hasta una altura máxima de 2,60 metros.

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hasta de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersección de su fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

1.5.2.7. Posición de la edificación respecto a la alineación.

1.- Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la línea respecto a la alineación exterior.

1.5.2.8. Separación a linderos.

1º) La separación a los linderos es la distancia al lindero de referencia más próximo desde cada punto del plano de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquel.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos. No se permitirá pues, ningún voladizo fuera de la línea de separación a linderos.

2º) En aquellos casos en que las ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y el testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferencial cual es el testero, se medirán las separaciones, de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción

a las de su entorno, y en la mayor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

1.5.2.9. Retranqueos

Es la anchura de la franja de terrenos comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior pública.

Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

1.5.2.10. Separación entre linderos.

1. La separación entre linderos es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

1.5.2.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.

Se permitirán patios interiores (limitados por cuerpos de edificación) según se exprese en las Ordenanzas particulares, siempre que en ellas pueda inscribirse un cilindro circular recto, cuyo diámetro sea igual o mayor que 1/3 (un tercio) de la distancia entre el nivel de la planta más baja y el techo de la más alta de las que tenga luces a ésta. En todo caso este diámetro será mayor que tres (3) metros.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos, siempre que se respete la separación entre ellos que se establezca en las Ordenanzas particulares de las zonas.

Se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres (3) metros, una profundidad máxima de tres (3) metros y mínima de dos (2) metros.

1.5.2.12. Fondo Edificable.

Es el parámetro que indica la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta

y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

1.5.3. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

1.5.3.1. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

1.5.3.2. Aplicación.

1. Las condiciones de ocupación que señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

1.5.3.3. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio.

2. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijadas en estas Ordenanzas para cada zona.

1.5.3.4. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie de parcela edificable, susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y los de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos o separación de linderos, salvo en los casos que las condiciones particulares exijan que dichos retranqueos sean zonas ajardinadas.

1.5.3.5. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se establece como porcentaje de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

1.5.3.6. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa particular de las zonas, señale las excepciones pertinentes.

1.5.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

1.5.4.1. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

1.5.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

1.5.4.3. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el conjunto de la superficie edificada por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, permitiéndose, salvo prohibición expresa de la normativa de uso o la particular de la zona, las cubriciones con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio.

3. Salvo que la normativa particular de la zona o uso indiquen lo contrario, se exceptúa de la superficie edificada por planta, los cuartos de basuras, contadores y calderas, maquinaria de climatización de ascensores y fosos de estos últimos.

4. Las terrazas que estén cerradas por tres de sus lados y, para conseguirlo, se hayan utilizado cerramientos ajenos a los paramentos exteriores del edificio, computarán el 50% de su superficie. Si además están cubiertas por elementos no diáfanos computarán el 100%, aunque los tres lados sean paramentos propios del edificio.

Las terrazas que estén cerradas por dos de sus lados solamente, no computarán, salvo que estén cubiertas por elementos no diáfanos, en cuyo caso computarán el 50%.

No se considerará cerrado aquellos lados cuyo cerramiento no sobrepase los 0,75 metros de altura.

5. Los semisótanos computarán en un 100% cuando sus huecos de luces sobrepasen 1,20 metros sobre el nivel de la rasante de la edificación, definida en el artículo 1.5.2.5.

1.5.4.4. Superficie total edificada.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

1.5.4.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales,

que es directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

1.5.4.6. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

3. Las ordenanzas particulares de cada zona fijará la superficie, que como máximo podrá edificarse en cada zona, mediante el coeficiente de edificabilidad.

1.5.4.7. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y Sistemas Generales.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyera una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

1.5.5. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION

1.5.5.1. Definición.

Las condiciones de volumen y forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establece mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

1.5.5.2. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

1.5.5.3. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

1.5.5.4. Cota de origen y referencia.

1. Se define el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (+ 0,00)

2. Los criterios para establecer la cota de referencia, se detallan en las normas particulares de las zonas en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura. En todo caso, cualquier punto del perímetro de esta planta baja, nunca estará ni a menos de 1,50 metros, ni a más de 1,20 metro sobre la rasante de edificación.

1.5.5.5. Altura de la edificación.

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del

mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

La Ordenanza particular de cada zona fijará la altura máxima de la edificación en cada zona. Para su medición, se utilizarán los parámetros siguientes:

1. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos, será:

a) **Altura de cornisa:** que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado, que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) **Altura de coronación:** que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c) **Altura total:** que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximas admisibles.

1.5.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos cincuenta (250) centímetros de la altura de la cornisa, ni ocupar más del 10% de la planta de cubiertas. Deberán quedar por debajo del plano de vertientes de cubierta (según párrafo a)).

2. Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros de la altura de la cornisa.

b) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire, con las alturas, que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto del buen hacer constructivo.

1.5.5.7. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

1.5.5.8. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

Salvo determinación contraria en las normas particulares de cada zona, la altura libre de cada planta será como mínimo, mayor de 2,50 metros y menor de 3,50 metros (si en algún caso se aumentase en alguna zona del edificio esta altura, se contabilizará su superficie dos veces en el conjunto de la superficie edificada correspondiente, si pasase de 7,50 metros, se computará el triple.).

1.5.5.9. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

1.5.5.10. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

a) **Sótano:** se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, utilizable para los usos autorizados y situado todo por debajo de la rasante de la edificación.

La altura libre, no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros. Salvo el caso de garajes.

b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta mas baja, utilizable para los usos autorizados y el hueco de luces por encima de la rasante de la edificación no supere nunca 1,20 metros.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimo absoluto de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre, salvo el caso de garajes en semisótano.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la rasante de la acera, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona. En ningún caso, en los sótanos y semisótanos se permitirá el uso residencial.

c) Planta baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

e) Bajo cubierta: espacio comprendido entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

1.5.5.11. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachadas esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianerías, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera, la variante de construcción entre medianerías, cuando la edificación se destina a usos residenciales en la proporción entre número de viviendas y número de parcela.

d) Edificación pareada: es una tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de

medianerías en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.

1.6.1. CONDICIONES GENERALES DE USO.

1.6.1.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto las Normas.

1.6.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece.

2. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

1.6.1.3. Tipificación de los usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, se tipifican los usos con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso característico: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

b) Usos compatibles: son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación se obligue a señalar restricción en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- Condicionados.

- No condicionados.

Son condicionados los usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación por cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados los que para su implantación requerirán sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias

c) Usos prohibidos son aquellos que impiden las Normas o las Ordenanzas de los presentes Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

En el territorio, dentro del ámbito de las Normas, solamente se autorizarán los usos que a continuación se exponen, siendo las normas particulares las que, para cada zona, fije el uso que le corresponda.

1.6.1.4.1. Uso residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas.

Se entenderá por vivienda, en general, toda residencia destinada al alojamiento de personas que conforman un núcleo, con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

La edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de vivienda un garaje, este se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño.

Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común.

La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes Ordenanzas.

c) Vivienda en edificación colectiva.

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Se entenderá incluido en este uso, los Hoteles, Apartahoteles, conjuntos apartamentales y, en general, cualquier otra edificación similar, destinada a uso turístico-residencial.

Se permitirá el uso de la vivienda para despachos o estudios de profesiones liberales y las viviendas pareadas.

1.6.1.4.2. Uso Comercial.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc., y en general, todas las edificaciones que desarrollan actividades complementarias al uso residencial.

A los efectos de su pormenorización el espacio y es establecimiento de las condiciones particulares distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: Cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos

cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

A los efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

Según el carácter de los bienes con que trafican, se distinguen dos clases de comercios:

I) Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta o supere los mil (1.000) metros cuadrados si se integra en un establecimiento de la categoría c) entre las que cabe distinguir:

1. Establecimientos con sistemas de venta tradicional.

2. Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios, puede ser::

2.1. Autoservicios: Hasta ciento veinticinco (125) metros cuadrados de superficie.

2.2. Superservicios: De más de ciento veinticinco (125) metros cuadrados hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados de venta.

2.3. Supermercados: De más de cuatrocientos (400) hasta setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de venta.

3. Economatos y cooperativas consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

II) Comercio no alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.

2. Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.

3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

B) Oficinas: Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: Que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado, en todos sus niveles.

b) Oficinas Privadas: cuando es una entidad privada la que presta servicio.

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

C) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como café concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) del C.N.A.E. y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

En todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Recreativos.

1.6.1.4.3. Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...)

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios Urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación

y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicio de la administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles.

c) Otros servicios Urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructurales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc...

Las ordenanzas particulares de cada zona, podrán señalar la exclusividad de alguno de estos usos.

1.6.1.4.4. Sistemas de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques y jardines, viario de circulación rodada y peatonal, etc...

Las instalaciones de estos espacios serán las específicas previstas en la Ordenación y desarrollo en los Proyectos correspondientes.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de kioscos de refrescos, periódicos, etc..., o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, etc...

Dentro de este uso cabe distinguir:

a) Areas verdes públicas.

b) Plazas y parques y ajardinados de expansión y zona de recreo.

c) Pasos peatonales.

d) Aparcamientos públicos de superficie.

e) Viales de circulación rodada.

1.7.1. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

1.7.1.1. Son condiciones de habitabilidad e higiene

las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios; además de la calidad en la construcción.

1.7.1.2. Aislamiento térmico y acústico. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las Normas Básicas de la edificación vigente.

1.7.1.3. Pieza habitable. Se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural. Se admitirá sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros y garajes. Asimismo, toda pieza habitable ha de contar con luz natural. Todas las piezas habitables destinadas a estancias de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

1.7.1.4. Viviendas

a) Todas las viviendas de nueva construcción habrán de ser exteriores, para lo cual al menos una pieza habitable tendrá huecos a fachada o espacio abierto. Las piezas cuyos huecos abran a patios se admitirán siempre que éstos cumplan las condiciones señaladas en 1.5.2.11..

b) El programa mínimo de una vivienda será: una estancia-comedor, un dormitorio doble, una armario ropero, un cuarto de aseo y una cocina, vestíbulo o pasillo de acceso o reparto. Las piezas serán independientes entre sí mediante puertas.

c) El dimensionamiento mínimo para las distintas piezas de una vivienda serán los siguientes:

1) Estancia: doce (12) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos y medio (2,50) metros de diámetro. Si es estancia-comedor la superficie útil será de catorce (14) metros cuadrados.

2) Dormitorio doble: diez (10) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos metros y treinta centímetros de diámetro. (2,30).

3) Dormitorio sencillo: siete (7) metros cuadrados de superficie útil. Círculo inscribible de dos (2) metros de diámetro.

4) Armario ropero: Noventa (0,90 m²) centímetros cuadrados. Profundidad mínima, sesenta (0,60 m²) centímetros.

5) Cocina: Seis (6) metros cuadrados. En su perímetro, el lado menor tendrá, un metro con sesenta (1,60 m) centímetros. Si es cocina comedor la superficie útil será de ocho (8) metros cuadrados. Círculo inscribible de dos (2) metros. Dispondrá de fregadero y tomas de corriente para electrodomésticos.

6) Cuarto de aseo: Tres (3 m²) metros cuadrados. Lado menor, un metro veinte centímetros (1,20 m²) Dispondrá como mínimo de inodoro, lavabo y bañera o plato de ducha.

7) Vestíbulo: ciento cuarenta (1,40 m²) centímetros cuadrados. Lado menor, ciento diez (1,10 m) centímetros.

8) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

9) Tendaderos: Se instalará un tendadero por vivienda, de tres metros cuadrados (3 m²). Podrá ser colectivo, situado en la terraza general, o anejo a la vivienda como terraza individual. En cualquier caso los tendaderos estarán limitados por un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida desde el exterior.

d) La ventilación de todas las piezas habitables se realizará, bien mediante huecos practicables abiertos a fachadas o a patios, o bien forzada mediante sistemas artificiales de ventilación debidamente homologados y con capacidad suficiente proporcionada al volumen de aire a renovar.

e) Los huecos de ventilación e iluminación natural deberán tener una superficie mínima de una sexta parte de la superficie en planta de cada local (1/6 pl.). La superficie practicable en los huecos de cada local será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de dichos huecos.

f) Todas las viviendas (colectivas o unifamiliares) estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.
- Energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.

El cálculo, dimensionamiento y ejecución de estas dotaciones, se ajustarán a lo establecido por las Normas

Tecnológicas Españolas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

1.7.1.5. Usos terciarios: Comercio y pequeña industria, oficinas y dotacional.

a) Comercio y pequeña industria.-

Los locales destinados a establecimientos comerciales para venta al por menor tendrán una superficie mínima de dieciocho metros cuadrados (18 m²) y se autorizarán en plantas bajas o semisótanos de los edificios. Su altura libre de suelo a techo no será menor de dos metros con ochenta centímetros (2,80 m.). Cuando la superficie del local exceda de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) deberá dotarse el local de ventilación forzada.

Para el uso de los semisótanos comerciales, estos habrán de estar precedidos de un patio inglés de acceso a un nivel inferior en diez centímetros (0,10 m.) al del piso del local. Dicho patio tendrá un ancho mínimo de tres metros (3 m.) y sobre el mismo no deberá situarse ningún cuerpo volado. Su acceso se realizará mediante escaleras que conecten directamente con el exterior (acera de la calle o vial, zona ajardinada, etc.), con un número máximo de nueve (9) peldaños, siendo estos de diecisiete centímetros de contrahuella máxima. El ancho de las escaleras no será inferior a un metro y medio (1,5 m.)

En planta baja se autorizarán galerías comerciales conectando dos accesos a calles o espacios libres. Dichos accesos, así como los pasajes tendrán una anchura libre de tres metros y medio (3,5 m.).

Solo se autorizarán grandes supermercados de alimentación y productos domésticos con uso exclusivo comercial en edificios exentos, con una altura máxima de dos plantas, retranqueados un mínimo de cuatro (4) metros de los linderos a parcelas o a viales colindantes. La altura libre de cada planta, de suelo a techo, no será menor de tres metros y medio (3,5 m.) metros.

Dentro del uso comercial se admite el uso de pequeña industria artesanal y de talleres de reparación siempre que cumplan con lo establecido en el Decreto 2412/61 sobre Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Cuando un edificio sea exclusivamente destinado al uso comercial y de pequeña industria, deberá ser exento y con retranqueos de 4 m. a linderos y viales.

Todos los locales comerciales dispondrán de los si-

guientes servicios sanitarios: hasta doscientos metros cuadrados (200 m²) un lavabo y un retrete inodoro. Cada cien metros cuadrados (100 m²) más o fracción, se añadirá otro lavabo y otro inodoro, con separación de sexos. Cuando el local se destine a bar, restaurante o establecimiento similar, a cada inodoro se añadirá un urinario en el aseo de hombres y siempre habrá separación de sexos para lo cual serán necesarios servicios mínimos de dos lavabos y dos inodoros, uno de ellos con urinario adicional, con cualquier superficie en este tipo de local.

b) Oficinas y edificios dotacionales.

Se admite el uso de oficinas en las plantas baja y primera de los edificios, ajustándose a las condiciones de comercio o vivienda, respectivamente, con las siguientes excepciones:

Las escaleras de acceso a la planta de oficinas tendrán un ancho mínimo de ciento veinte centímetros (1,20 m.).

Los pasillos de acceso a las oficinas tendrán un ancho mínimo de dos metros (2 m.).

Los aseos serán análogos a los de uso comercial.

Los edificios de uso dotacional se regirán por las condiciones particulares que exija la legislación específica en cada caso (uso sanitario, educativo, espectáculos públicos, etc.) De no existir dichas Normativa, se aplicarán las siguientes condiciones:

1) Para salas de reunión con uso cultural, religioso, deportivo y de ocio se exigirá la edificación en edificios exentos, con retranqueos de cuatro metros (4 m.) a linderos, máximo de dos plantas, y/o altura máxima de siete metros (7 m.).

Se exceptúan de esta última limitación los campanarios o campaniles de iglesias que podrán alcanzar hasta su coronación la altura de veinte metros (20 m.).

2) Para oficinas administrativas, así como locales de servicios urbanos (limpieza, policía, bomberos, etc.) valdrán las condiciones para oficinas y locales comerciales, adaptándose en casos excepcionales a la necesidad específica de cada servicio aunque sea necesario cambiar alguna condición.

En cualquier caso, la altura máxima en edificios exentos será de dos plantas y siete metros (7 m.), con retranqueos de cuatro metros (4 m.) a linderos.

3) Todos los edificios de usos terciarios deberán ir dotados de las siguientes instalaciones mínimas:

- Suministro de agua fría y caliente.
- Energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.
- Acondicionamiento de aire (siempre que la superficie de los huecos de ventilación natural sea inferior a un quinto (1/5) de la superficie del local en planta.

Estas instalaciones se calcularán y ejecutarán de acuerdo con las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el MOPU.

1.7.1.6. Uso hotelero.-

1.7.1.6.1. En las zonas donde se admite el uso hotelero, las edificaciones destinadas al mismo deberán cumplir con las condiciones que se establecen en el Decreto 149/1986 (BOC de 27 de octubre y 17 de noviembre de 1986).

1.7.1.6.2. El uso hotelero se considera en las zonas de suelo urbano y apto para urbanizar que se reseñan en las Ordenanzas Particulares, con la siguiente limitación:

Sólo se admiten Hoteles y Hoteles-Apartamentos de 5 y 4 estrellas, en aquellos sectores SAU donde el uso dominante es el turístico. Se admiten en todas sus clases y categorías en los sectores de uso dominante residencial y en suelo urbano.

1.7.1.6.3. Los establecimientos clasificados dentro del grupo primero, Hoteles, (1A y 1B) se situarán solamente en manzanas aisladas y deberán disponer al menos de una piscina para uso de los clientes, en todas sus categorías, excepto en la de una estrella. La superficie de las piscinas será en los distintos establecimientos la siguiente:

- Cinco estrellas: Ciento setenta y cinco centímetros cuadrados (1,75 m²) por plaza. Mínimo de seiscientos metros cuadrados (600 m²).

- Cuatro estrellas: Ciento cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m²) por plaza. Mínimo de quinientos metros cuadrados (500 m²).

- Tres estrellas: Ciento veinte centímetros cuadrados (1,20 m²) por plaza. Mínimo de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

- Dos estrellas: Un metro cuadrado (1 m²) por plaza. Mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m²).

Todas las piscinas estarán dotadas de un sistema homologado de depuración continua de agua y cloración de la misma, así como de su mantenimiento, vestuarios, aseos y restantes servicio a los usuarios, con independencia de los del hotel.

1.7.1.6.4. Se incluyen en este apartado de uso hotelero los apartamentos turísticos que aún sin explotarse en régimen de hotel, sí había que hacerlo en las modalidades de bloque, conjunto o unidad de conjuntos, según se especifica en el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, del Gobierno de Canarias. Este citado Decreto regulará la promoción, ejecución y explotación de este tipo de construcciones turísticas.

1.8.1. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de garantizar la integridad física de las personas.

1.8.1.1. Accesos.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en éste último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a 100 metros.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, y su altura será igual o mayor a 2,10 metros.

1.8.1.2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios colectivos, no podrá ser inferior a 1 metro, y las de uso privado tendrán una anchura mínima de 80 centímetros. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños, con una altura de fábrica igual o inferior a 18 centímetros y una huella igual o mayor a 28 centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados bajo rasante y las interiores a locales.

Tanto en un caso como en otro, contarán con barandilla de seguridad.

1.8.1.3. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las condiciones establecidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieren vigentes en la materia.

1.8.1.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios se aplicará el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.9.1. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

El diseño de los edificios, será libre, conforme a los criterios del Proyectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona; por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

1.9.1.1. No se permitirán en los exteriores de los edificios, colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio. Pueden permitirse colores siempre que sean aplicaciones de pintura,

- a) En tonos suaves.
- b) Aprobados previamente por los servicios municipales correspondientes.

1.9.1.2. No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos que desvirtúen el carácter estético arquitectónico del edificio. Pueden permitirse mediante autorización expresa siempre y cuando vayan debidamente ocultos o armónicamente integrados en la edificación.

1.9.1.3. Los tendederos y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.

1.9.1.4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 20 centímetros del plano de fachada exterior.

1.9.1.5. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.

1.9.1.6. Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2,50 metros.

1.9.1.7. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, y un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.

1.9.1.8. Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

1.9.1.9. Los materiales a emplear en fachadas podrán ser:

- a) Enfoscados, pintados posteriormente.
- b) Revocos pétreos.
- c) Revestimientos de piedra natural del país.
- d) Mampostería o sillería del mismo tipo de piedra del país.

No se permitirán en ningún caso muros de fachadas de fábrica de ladrillo visto cerámico o hidráulico, ni molduras o recercados de este material. Tampoco se permitirán fábricas de bloques de hormigón sin revestir.

Las medianerías deberán revestirse al menos con enfoscados ligeros pintados en el mismo color que las fachadas en el caso en que no queden permanentemente vistas. Cuando se dé esta circunstancia, deberán tratarse con la misma calidad y materiales que la fachada principal.

1.9.1.10. Se prohibirán los techos de fibrocemento ondulado visto o material similar.

1.9.1.11. En patios o jardines que contengan corrales, palomeras, gallineros, etc., estos quedarán perfectamente cerrados mediante paredes o petos que los oculten de la vistas exteriores.

1.10.1. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalación de estaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Por lo tanto, los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso de las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

TITULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

I. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO.

1.1. DEFINICION.-

Las condiciones particulares, junto con las generales expresadas en el título sexto del presente documento, constituyen el paquete normativo a que deben sujetarse cualquier edificación en función de su localización.

1.2. APLICACION.-

Las condiciones particulares serán de aplicación directa a las zonas incluidas dentro de la delimitación de suelo urbano y subsidiariamente serán de aplicación a los sectores de suelo apto para la urbanización si los Planes Parciales que los desarrollan no dispusieren otra cosa.

1.3. CLASIFICACION.-

Tal y como se recoge en el epígrafe 1.2. del Título Segundo de las presentes normas, los usos pormenorizados de las distintas zonas en que se ha dividido el suelo clasificado como urbano son:

A) Residencial, dividido a su vez en:

- Intensiva.
- Semi-intensiva grado I.
- Semi-intensiva grado II.

- Semi-intensiva grado III.

- Extensiva grado I.

- Extensiva grado II.

- Extensiva grado III.

B) Industrial, dividido en:

- Industrial de fabricación y producción.

- Industrial de almacenaje y distribución.

- Industrial artesanal.

C) Terciario, dividido en:

- Comercial independiente.

- Agrupación comercial.

- Gran agrupación comercial.

D) Dotacional, dividido en:

- Transportes y comunicaciones.

- Parques y jardines públicos.

- Equipamiento.

- Servicios e infraestructuras.

I.4. CONDICIONES PARTICULARES EN TERRENOS DE USO RESIDENCIAL.

1.4.1. Intensiva.

La edificación en esta zona se regirá por las siguientes condiciones:

1.4.1.1. Superficie edificable.

La edificabilidad en esta zona se fija en 1,80 m²/m² referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales.

1.4.1.2. Altura de la edificación.

Se fija una altura máxima de 2,5 plantas y 9,20 metros de altura, medidas según los criterios establecidos en las condiciones generales. Se admiten 3 plantas en el uso hotelero.

1.4.1.3. Patios y separación de cuerpos edificados.

Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales. La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que existan separaciones entre si superiores a la altura del cuerpo más alto.

1.4.1.4. Parcela mínima.

Se admite una parcela mínima de 100 m². Sin embargo, la parcela debe presentar un frente recto a un espacio público superior a 8 metros.

1.4.1.5. Ocupación de la parcela.

La parcela se puede ocupar hasta el 100 por 100 de su superficie en planta baja.

En plantas superiores el fondo de la edificación será como máximo de 12 metros a partir de la línea de fachada.

1.4.1.6. Salientes y vuelos.

Se permiten cuerpos volados y balcones o terrazas con un saliente igual a 1/10 del ancho de calle y un máximo de 1,15 metros. Los cuerpos volados no excederán del 50% de la longitud de la línea de fachada.

1.4.1.7. Retranqueos.

La edificación se podrá adosar a cualquier linero de la parcela.

1.4.1.8. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.9. Cerramiento de parcela.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.10. Condiciones de uso.

En esta zona se permitirá el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar agrupada o aislada y comercial en planta baja. Se exigirá un garaje de una plaza (25 m²) por vivienda.

1.4.1.11. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.12. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.1.13. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales.

Cuando por diferencias de altura al aplicar la condición 1.4.1.2. queden paramentos perpendiculares a la línea de fachada o medianeros se tratarán igual que la fachada principal.

1.4.2. Semi-intensiva.-

Comprende las zonas de carácter residencial de admisibilidad media de edificación, según sus grados.

1.4.2.1. Se regirán por las condiciones generales, estableciéndose concretamente para estas zonas, las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima, según grados.:

Semi-intensiva grado I: 100 m².

Semi-intensiva grado II: 200 m².

Semi-intensiva grado III: 300 m².

Se considera por tanto indivisible, toda parcela inferior a 200, 400 o 600 metros cuadrados, respectivamente.

b) Condiciones de posición de la edificación en la parcela. Se regirán por las condiciones generales establecidas.

c) Ocupación de la parcela. La edificación podría ocupar, en grado I, el 100 por 100 de la parcela, en grado II, el 80% de la parcela y en grado III el 60% de la parcela, de acuerdo con las condiciones generales.

d) Retranqueos.

Las edificaciones en grado I se podrán adosar a cualquier linero de la parcela. En grado II las edificaciones se retranquearán, con respecto a la vía pública, un mínimo de 2 metros y en grado III, se retranqueará a cualquier linero, un mínimo de 3 metros.

e) Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación. Se aplicarán las condiciones generales.

f) Cerramiento de parcela. Se aplicarán las condiciones generales.

g) Patios y separación de cuerpos edificados. Se permitirán patios interiores siempre que se cumplan las condiciones generales. Las edificaciones han de desarrollarse en un solo cuerpo.

h) Superficie edificable. En grado I, la superficie edificable será de 1,15 m²/m², en grado II será de 0,80 m²/m², y en grado III será de 0,60 m²/m².

i) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación se fija en 2,5 plantas para el grado I, 2,5 plantas para el grado II, y 2 plantas para el grado III.

j) Condiciones de uso. Se regirán por las condiciones generales, concertándose para esta zona según sus grados, las siguientes determinaciones:

- Grado I: Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o adosada y la vivienda colectiva. En planta baja, sótano o semisótano se permitirá el uso comercial compatible con el residencial.

- Grado II: Se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada y vivienda colectiva. El uso comercial, integrado en el mismo edificio o en edificio aislado es un uso compatible en un máximo del 20% de la edificabilidad total de la parcela, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

- Grado III: Se permitirá el uso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada. El uso comercial será compatible en el mismo edificio y hasta un máximo del 15% de la edificabilidad total de la parcela, y siempre que no se instalen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

k) Condiciones higiénicas. Se aplicarán las condiciones generales.

l) Condiciones de seguridad. Se aplicarán las condiciones generales.

m) Condiciones estéticas. Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.3. Extensiva.

Corresponde a las zonas de carácter residencial de menor admisibilidad de edificación, según la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones:

Se distinguen tres grados: EXTENSIVA I, EXTENSIVA II y EXTENSIVA III.

1.4.3.1. Condiciones de parcela:

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretando para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela Mínima.

La parcela mínima para los distintos grados son los siguientes:

EXTENSIVA I.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

EXTENSIVA II.- Quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerará por tanto indivisible toda parcela inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²).

EXTENSIVA III.- Mil metros cuadrados (1.000 m²). Se considerará, por tanto, indivisible toda parcela inferior a los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

1.4.3.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación de linderos.

La separación a los linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo de cuatro metros.

b) Patios separados entre cuerpos de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, pudiendo desarrollarse la edificación dentro de una misma parcela, en varios cuerpos, quedando libre la disposición de la misma al mejor criterio de diseño, siempre que la separación entre edificios, medida en horizontal, entre dos cualesquiera, sea como mínimo la altura total del mayor.

Esta separación será siempre superior a cinco metros (5 m.).

1.4.3.3. Condiciones de ocupación de la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

Se establece como coeficiente de ocupación para los distintos grados, los siguientes:

EXTENSIVA I.- Cincuenta por ciento (50%).

EXTENSIVA II.- Treinta por ciento (30%).

EXTENSIVA III.- Treinta por ciento (30%).

Quedando el resto de la parcela como zona libre de edificación privada o comunal.

1.4.3.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de Edificabilidad neto de las parcelas, según los tres grados son:

EXTENSIVA I.- 0,50 m²/m².

EXTENSIVA II.- 0,30 m²/m².

EXTENSIVA III.- 0,20 m²/m².

1.4.3.5. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Cota de origen y referencia.

Se tomará como cota de origen, para la medición de la altura de la edificación la cota de nivelación de la planta baja, tal y como se define en el art. 2.6.4. de las condiciones generales.

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación medida a partir de la cota de origen y referencia, para los distintos grados, son las siguientes:

EXTENSIVA I.- 2 plantas (7,50 m.)

EXTENSIVA II.- 2 plantas (7,50 m.)

EXTENSIVA III.- 1 planta (3 m.)

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela será aislada en el interior de la parcela, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas.

1.4.3.6. Condiciones de uso.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Uso autorizado.

Como uso característico de la zona, se establece el uso residencial en todos sus tipos, según lo establecido en las condiciones generales, excluyéndose las modalidades, dentro de la vivienda colectiva, de Hoteles y Apartahoteles.

El uso comercial, para los distintos grados, es el siguiente:

EXTENSIVA I.- Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

EXTENSIVA II.- Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total de la parcela.

EXTENSIVA III.- No se permitirá, como uso compatible el comercial.

No se permitirá el sótano o semisótano en el uso residencial.

1.4.3.7. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.4.3.8. Condiciones de seguridad.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.4.3.9. Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.5. INDUSTRIAL.

1.5.1. Industrial de fabricación y producción.

1.5.1.1. Parcela mínima.

Mil metros cuadrados (1.000 m²), de tal forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 10 metros.

1.5.1.2. Separación a linderos.

No podrá ser inferior a tres metros.

1.5.1.3. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

1.5.1.4. Altura.

La altura máxima será de dos plantas. Se permitirá sótano y semisótano.

1.5.1.5. Ocupación.

Máxima del 80%.

1.5.1.6. Cerramiento de parcela.

Se aplicarán las condiciones generales.

1.5.1.7. Condiciones higiénicas, de seguridad y estéticas.

Se aplicarán las generales, teniendo en cuenta la legislación específica que le sea de aplicación por razón de la materia.

1.5.2. Industrial de almacenaje y distribución.

1.5.2.1. Parcela mínima.

300 m².

1.5.2.2. Separación a linderos.

La edificación puede adosarse a cualquier lindero.

1.5.2.3. Edificabilidad.

1,5 m²/m².

1.6. Terciario.

1.6.1. Comercial independiente, agrupación comercial y gran agrupación comercial.

Comprende a las zonas donde la actividad a desarrollar sea de tipo comercial en sus diversas clases, según

la zonificación establecida en la ordenación, y con las siguientes condiciones.

1.6.1.1. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima:

Comercial General.

La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m²). La parcela deberá tener como mínimo tres metros (3 m.) de frente a una vía, bien rodada o peatonal.

1.6.1.2. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Separación a linderos

Comercial General.

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto con un mínimo de 4 metros.

1.6.1.3. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de ocupación.

La superficie máxima ocupada se concretará por aplicación de las restantes condiciones de las Ordenanzas.

1.6.1.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El Coeficiente de edificabilidad neto de las parcelas, será:

Comercial General 1m²/m².

No computarán como superficie edificable aquellas ubicadas en sótano y computándose el 100% las ubicadas en semisótano.

1.6.1.5. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será la siguiente:

Comercial General: Altura máxima 2 plantas (7,50 m.).

b) Tipología de la edificación.

La edificación en el comercial general se puede admitir, tratándose constructivamente en una unidad de diseño, como manzana cerrada.

1.6.1.6. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso comercial y dotacional en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

1.6.1.7. Condiciones de higiene.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.6.1.8. Condiciones de estética.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.6.1.9. Condiciones de conservación.

Se aplicarán las condiciones generales establecidas.

1.6.1.10. Condiciones de protección.

1.7. DOTACIONAL.

1.7.1. Transporte y comunicaciones.

1.7.1.1. Definición.

Tiene uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos

de las personas y los vehículos, así como su estacionamiento, constituido en el Municipio de La Oliva por la red viaria.

1.7.1.2. Características de la red viaria.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones, será de 1,50 metros. En las calles en las que se prevea gran concentración de peatones, su anchura mínima no será inferior a 3,50 metros.

Las vías de circulación, sea rodada o peatonal, tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. El ancho mínimo de cualquier vía rodada será de 10 m. incluidas aceras.

Quedan prohibidos accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras comarcales.

1.7.1.3. Estacionamiento en las vías públicas.

Los estacionamientos que se fijen en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional:

- Aparcamiento en línea: 3 m.
- Aparcamiento en batería : 5 m.
- Aparcamiento en espino: 4 m.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea: 4,50 m.
- Aparcamiento en batería: 6,80 m.
- Aparcamiento en espino: 5 m.

1.7.2. Parques y jardines públicos.

1.7.2.1. Definición y condiciones.

Comprende las zonas verdes y demás espacios libres de carácter público que se establecen en las condiciones generales de uso de las presentes ordenanzas, ya sean parques urbanos, suburbanos, áreas ajardinadas o espacios libres.

Esta zona corresponde a terrenos de uso público, y se prohíbe cualquier tipo de edificación y de parcelación, solamente se podrán desarrollar las instalaciones que son necesarias para la ejecución de los servicios generales y los parques y jardines.

1.7.3. Equipamiento comunitario e institucional.

1.7.3.1. Definición.

Comprende esta zona los espacios reservados para el equipamiento comunitario que requieren las diferentes zonas residenciales, según la zonificación establecida en la ordenación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen dentro de ellas, las siguientes zonas:

- Docente-cultural.

- Sanitario.

- Asistencial.

- Sócio-Cultural.

- Deportivo-esparcimiento.

- Administrativo.

- Comercial general de abastecimiento.

1.7.3.2. Condiciones de parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima.

Será el estudio de detalles y el proyecto de parcelación correspondiente de los polígonos, las que determinen su distribución espacial de los distintos usos. En otro caso, la parcela mínima será de 200 metros cuadrados.

1.7.3.3. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para estas zonas las siguientes determinaciones.

a) Separación a linderos.

La separación a linderos de todos los planos de fachada, será como mínimo la altura de la edificación en cada punto.

1.7.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

Regirán las condiciones establecidas, concretándose para esta zona, las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificación.

Se establece como coeficiente de ocupación máximo para las parcelas el sesenta por ciento (60%).

1.7.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta de las parcelas, se establece en 1 m²/m².

1.7.3.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

b) Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación, medida a partir de la cota de origen y referencia, será de tres plantas (12 m.). Se exceptúan los edificios deportivos (pistas cubiertas, etc.) que tendrán la altura que requiera la instalación, sin pasar de 18 m.

c) Tipología de la edificación.

La edificación en cualquier parcela resultante, será aislada en el interior de la misma, según la definición establecida en las condiciones generales de las presentes ordenanzas.

1.7.3.7. Condiciones de uso.

Como uso característico de la zona, se establece el uso dotacional de equipamiento en sus diferentes clases y según las definiciones y prescripciones establecidas en las condiciones generales.

1.7.3.8. Resumen.

Se aplicarán en esta Ordenanza los artículos del 1 al 12 de Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con la variante establecida en estas Normas según 3.1.2.4.1. c) de la Memoria.

1.8. INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Con objeto de dotar a las promociones turísticas de una mayor infraestructura dotacional (recreativa y de ocio, comercial, etc.) se ha previsto un incremento de edificabilidad en la forma siguiente:

1.8.1. Con carácter general para todos los sectores podrá incrementarse la edificabilidad en un 20%, para destinar dicho incremento a uso complementario (dotacional) no pudiendo suponer en ningún caso aumento poblacional.

TITULO VIII

NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y PAISAJISTICO

1. NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y PAISAJISTICO.

De acuerdo con el criterio ya expuesto en el preámbulo y en otros capítulos de la Memoria, tanto por razones meramente culturales como por el interés que tiene para el turismo, especialmente para aquel turismo que no solo se interesa por el clima y el mar, consideremos que es necesario recuperar el ya escaso patrimonio histórico-cultural y mantenerlo vivo.

En el Municipio de La Oliva existen una serie de estimables edificios y conjuntos arquitectónicos que no sólo deben ser conservados, sino que se deben reconstruir (muchos de ellos están en ruina) y rehabilitar asignándoles bien los usos para que fueron concebidos, como para otros que permitan mantenerlos dignamente a lo largo de los años como representantes de otras épocas de la historia majorera.

Varios de ellos (no muchos, desgraciadamente) son edificios de cierta importancia. Otros son humildes casas rurales sin pretensiones, pero representantes de la arquitectura popular, como también lo son los molinos, las ermitas, los pozos, etc.

Con estos criterios, en estas Normas se propone una actuación:

1º) Realizar un inventario provisional (no exhaustivo y que se ampliará con la colaboración de personas y entidades interesadas en el tema) de todos los edificios dignos de conservar y recuperar, así como de los parajes paisajísticos que hay que respetar a toda costa.

2º) Proponer la realización de un Plan Especial de Urgente Rehabilitación de aquellos inmuebles y conjuntos de mayor importancia y que más peligro corren por su deterioro creciente. En dicho Plan se elaborará un Catálogo detallado de edificios y paisajes de protección completando el presente inventario.

3º) Establecer la normativa de conservación y proponer las oportunas fuentes de financiación para la rehabilitación y reconstrucción de todos los edificios que las necesiten, así como dar normas para rectificar errores ya cometidos en casos puntuales.

En el plano 14 I de proyecto se especifican los lugares reseñados.

INVENTARIO PROVISIONAL DE EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS DE CONSERVACION OBLIGATORIA:

1.1.1. La Casa de Los Coroneles, en La Oliva.

1.1.2. La Casa del Inglés, en La Oliva (ruinas).

1.1.3. La Casa Alta, en Tindaya (ruinas).

1.1.4. Casa de La Costilla, en Lajares.

1.1.5. Iglesia Parroquial, en La Oliva.

1.1.6. Ermita, en El Cotillo.

1.1.7. Ermita, en Lajares.

1.1.8. Ermita, en Vallebrón.

1.1.9 Ermita, en La Caldereta.

1.1.10 Ermita, en Tindaya.

1.1.11. Antigua Ermita de Puerto Rico, en La Oliva, (ruina).

1.1.12. Barrio de Pescadores, en Corralejo (restos).

1.1.13. Barrio de Pescadores, en El Cotillo.

1.1.14. Molinos, en Corralejo (ruinas).

1.1.15. Molinos, en Villaverde (ruinas).

1.1.16. Molinos, en Lajares.

1.1.17. Molino, en El Roque-Cotillo (ruina).

1.1.18. Puente roto, en el Barranco de las Pilas.

1.1.19. Pozos, en Villaverde.

1.1.20. Diversas casas particulares, en La Caldereta, La Oliva, Villaverde, etc., que se reseñarán en catálogo ulterior. En todas ellas aparecen rasgos característicos de la arquitectura rural majorera.

1.1.21. Castillo de Rico Roque, en El Cotillo.

1.1.22. Faro Antiguo y edificio anejo, en El Tostón.

1.1.23. Monumento a Unamuno, en Montaña Quemada.

1.1.24. Hornos de Cal, en El Cotillo y Barrancos del Cavadero, de las Pilas y otros.

1.2. INVENTARIO PROVISIONAL DE PARAJES DE PROTECCION PAISAJISTICA Estricta

1.2.1. Dunas de Corralejo.

1.2.2. Cuevas Naturales en Villaverde y en Tindaya con reales o posibles yacimientos arqueológicos.

1.2.3. Conos Volcánicos y Malpaís del Norte:

- Bayuyo.

- Montaña Colorada.

- Calderón Hondo.

- Caldera Encantada.

- Montaña San Rafael.

- Montaña La Mancha.

- Montaña La Raya.

- Otros conos volcánicos menores.

1.2.4. Cono Volcánico y Malpaís de Montaña Arena.

1.2.5. Conos Volcánicos del Este:

- Montaña Negra.

- Montaña de Mal Nombre.

- Calderas Blancas.

- Montaña Pajarita.

- Montañeta de los Apartaderos.

- Otros conos menores.

1.2.6. El Antiguo Volcán Montaña Roja.

1.2.7. Cono Volcánico Montaña Quemada.

1.2.8. Montaña Tindaya.

1.2.9. Montaña Escanfraga.

1.2.10. Montaña Cayma.

1.2.11. Barranco Esquinzo.

1.2.12. Barranco Tebeto.

1.2.13. En La Isla de Lobos, El Faro y Las Lagunillas.

1.2.14. Roca la Mar, en El Cotillo.

1.3. DIRECTRICES A SEGUIR EL PLAN ESPECIAL DE URGENTE REHABILITACION.

Al revés de lo que sucede en otras islas del archipiélago donde existen puntos o enclaves de interés turístico, histórico o ambiental, que han sido abundantemente descritos y ganado fama y prestigio por ello, en Fuerteventura lo poco que se tiene se ha descuidado hasta el punto de que casi nadie conoce la existencia de algún elemento histórico-artístico digno de mención.

En Las Palmas, Sta. Cruz, Arrecife, San Sebastián de La Gomera y La Palma, por poner algunos ejemplos, hay edificios, monumentos, barrios, ciudades y parques naturales que tienen justo renombre y que se mencionan minuciosamente en las guías de Turismo. En Fuerteventura, en cambio, solamente se habla un poco de Betancuria y La Casa de Los Coroneles en La Oliva. Y ambos lugares están poco cuidados, por no decir abandonados, tanto por los poderes públicos como por los propios Majoreros.

Betancuria, en los últimos años ha empezado a cuidar su patrimonio Cultural y a resolver su propia proble-

mática. Además, no es éste el tema del presente informe. En cualquier caso, en el desastroso abandono de la Isla, la peor parte corresponde al Municipio de La Oliva y a la Casa de Los Coroneles.

Vamos, pues, a ocuparnos de ella y de otros edificios representativos existentes en el término Municipal, estudiando lo que se puede hacer en La Oliva para crear un verdadero centro de arte e historia, mediante un Plan Especial de Urgente Rehabilitación, cuyas directrices serían las siguientes:

1.3.1. Reconstrucción Arquitectónica.

1.3.1.1. La Casa de Los Coroneles y su entorno.

Es necesario revisar cuidadosamente la arquitectura del edificio principal deficientemente restaurado hace pocos años, a fin de eliminar los defectos que pudiera tener (que los tiene) en cuanto a cubiertas, acabados de muros, obras interiores, revestimiento y pinturas exteriores, carpintería de madera en huecos y barandillas de balcones (actualmente sin protección de ninguna clase), servicios e instalaciones complementarias, etc. Los edificios que rodean la casa deben reconstruirse completamente con un criterio similar, para adaptarse a los usos que se dirá mas adelante. Lo mismo debe hacerse con el patio abierto, pavimentado de piedra volcánica, que puede completarse con un tratamiento distinto pero armonioso, todo ello completado con un eficaz sistema de infraestructura.

Deben asimismo restaurarse y unirse al conjunto de la casa los dos pequeños edificios de La Ermita de Puerto Rico, humilde pero inapreciable reliquia histórica, hoy completamente abandonada.

1.3.1.2. La Casa del Inglés.

Aquí si es imprescindible actuar con la máxima rapidez a causa de la avanzada ruina del edificio. Es necesaria la reconstrucción de muros, cubiertas, forjados, etc., adaptándose lo más fielmente posible a su estado primitivo. Para ello habrá que buscar fotografías que nos muestren la admirable balconada que tenía en su fachada hasta hace poco tiempo y otros detalles que se hayan perdidos. También debe realizarse la ordenación del terreno cercado que rodea la casa (y que debería ampliarse), con las obras de fábrica, ajardinamiento y pavimentación necesaria.

1.3.1.3. La Casa Alta de Tindaya.

Las mismas consideraciones que se hacen en la Casa del Inglés caben aplicarse a esta Casa Alta, que por cierto, todavía está en mayor y avanzado estado de ruina. Aquí también sería necesario ampliar el exiguo terreno que la rodea.

1.3.1.4. El Castillo del Roque, en El Cotillo.

Debido a la buena conservación de este edificio, restaurado no hace mucho, las obras a realizar deben limitarse a repaso de forjados y cubiertas, tabiquería, etc., además de crear un entorno ajardinado.

1.3.2. Reconstrucción interior y usos aconsejables.

1.3.2.1. La Casa de Los Coroneles, Habitada y mantenida por sus dueños no hace más de 50 años, ha sido devastada por el abandono y hoy es un cascarón vacío a pesar de calificarse de Monumento Nacional.

Para restituirle su dignidad lo mejor sería dedicarla a Museo, mostrando a sus visitantes lo que era el principal edificio de la nobleza Majorera. Para ello habría que indagar el paradero actual de muebles, cuadros, y enseres domésticos, buscando las personas que aún los recuerdan, adquirir todos aquellos que puedan encontrarse y sustituir los que falten por elementos similares, así como completar la decoración (pintura, tapicería, cortinajes, etc.) mediante una cuidadosa y fiel adaptación al estado original de la Mansión.

Esto mismo a escala menor pero más imaginativa, se repetiría en La Ermita de Pto. Rico, que podría ser un pequeño Museo de La Primitiva Imaginería religiosa Majorera.

En los edificios que rodean la Casa, una vez reconstruidos, se podrían instalar talleres artesanales, locales para venta de productos populares y recuerdos turísticos, Museo donde se exhiban tanto piezas arqueológicas como antiguos utensilios rurales (siguiendo el ejemplo de Betancuria).

Con todo este conjunto de edificios rehabilitados sería factible conseguir un enclave representativo de la historia y el folklore Majorero de la mayor importancia en la isla.

1.3.2.2. La Casa del Inglés, reconstruída, constituirá un adecuado complemento del conjunto de La Casa de Los Coroneles. En ella se dedicaría una parte a salón de conferencias, reuniones o asambleas. Con algunas oficinas anexas, biblioteca, archivo, etc., y otra a res-

taurante y bar para uso de los Congresistas. Este restaurante, que al igual que el resto del edificio se decoraría de manera semejante a La Casa de Los Coroneles, podría también ser de utilización pública, constituyendo de esta forma un magnífico elemento de atracción para los turistas visitantes.

1.3.2.3. La Casa Alta de Tindaya, sería una prolongación de los usos asignados a La Casa del Inglés en menor escala y en la forma que se estudiase en su momento.

1.3.2.4. En cuanto al Castillo del Roque en El Cotillo, su fin más lógico es instalar un MUSEO DEL MAR en el que se recojan recuerdos y datos de todas clases, relacionados con la navegación en estas islas, que tanta importancia han tenido en el pasado como escala en las rutas de Ultramar.

1.3.2.5. Los Molinos que se incluyen en la relación 1.1. deberán ser reconstruidos, y a ser posible puestos en funcionamiento como generadores de energía eólica o utilización similar. También serán objeto de protección la reconstrucción de otros molinos no reseñados.

1.3.2.6. Los yacimientos arqueológicos están muy dispersos por todo el Municipio y, en general son de escasa importancia. No obstante, en estas Normas se incluye un plano orientativo de las áreas donde se han encontrado algunas cuevas con restos, refugios, etc., todos ellos diseminados en extensas zonas, no bien delimitadas.

Por lo tanto no se considera procedente fijar sectores específicos de protección arqueológica, y así solamente establecer para los yacimientos que se descubran, la Normativa vigente aplicable (Ley del Patrimonio Histórico Español 13 1.985 de junio) y las regulaciones adicionales que establezca la Consejería de cultura del Gobierno de Canarias.

1.3.3. Resumen.

Con independencia de la elaboración del Plan Especial es necesario tener en cuenta que si bien la rehabilitación y puesta en funcionamiento y puesta en funcionamiento de los edificios citados es importante, lo que es verdaderamente fundamental y urgente es la del conjunto de la Casa de Los Coroneles, así como las Casas Altas y del Inglés.

Esto daría a La Oliva un puesto importantísimo en la representatividad histórica de Fuerteventura y, lo

que es mejor, podría constituir más adelante un núcleo Cultural conectado con la creciente expansión hotelera y residencial del Municipio, de tal manera que a través de sucesivas ampliaciones y mejoras llegase a ser tanto un auténtico Centro de Estudios Majoreros como un punto de atracción del turismo de calidad.

Evidentemente, todo lo que se propone en este Plan Especial de Rehabilitación exige un gran esfuerzo de organización, solución de problemas con la propiedad de las Casas, financiación de las obras, etc.

Sin embargo, creemos que la ejecución del mismo y su proyección sobre el futuro de Fuerteventura en la forma que se ha descrito, aún en forma somera, constituirán una aportación original y única para conseguir que el turismo (base de la economía Majorera, no lo olvidemos) busque algo más que el mero disfrute del sol y las playas.

El empeño es importante, pues, y posiblemente habría de realizarse mediante convenios entre el Ayuntamiento, Cabildo Insular y Gobierno de Canarias. Pero, sobre todo, ES URGENTE.

En el ámbito de estas Normas, el Ayuntamiento de estas Normas, el Ayuntamiento de La Oliva apela a los Altos Organismos antes citados para que busquen soluciones rápidas al problema tras la aprobación de dichas Normas Subsidiarias.

1.4. NORMATIVA

1.4.1. Obras permitidas de reforma.

En las edificaciones incluidas en la relación de edificios y conjuntos de Conservación Obligatoria, sólo se permitirán obras de restauración y rehabilitación al exterior y de remodelación y modernización de elementos constructivos e instalaciones al interior que no desvirtúen la composición general.

En la reconstrucción de los molinos podrán introducirse modificaciones mecánicas o de materiales que, sin cambiar el aspecto exterior, permitan su funcionamiento y utilización como generadores de energía eólica.

1.4.2. Demoliciones.

No se permitirá la demolición de muros antiguos de mampostería de piedra vista ni aquellos revocados con pintura o esgrafiados tradicionales, tanto en los cascos urbanos como en los núcleos rurales de edificación

dispersa, salvo casos excepcionales de ruina Inminente, previa autorización, de la Corporación Municipal.

1.4.3. Obras Nuevas.

En los cascos urbanos de La Oliva, y en los de Corralejo y El Cotillo (en las zonas portuarias indicadas en los planos 11 I y 12 I) se podrán autorizar obras nuevas en solares libres de edificación o ampliación de edificios existentes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.4.3.1. Fachadas.-

Se ajustarán en lo posible al estilo y características de la arquitectura popular y al entorno urbano circundante, tanto en composición, dimensiones de hueco, revocos, y pintura, que será blanca o en tonos muy claros. La carpintería deberá ser de madera, en su color o pintada en verde o en azul.

1.4.3.2. Cubiertas.-

Se emplearán los procedimientos tradicionales de terrazas y azoteas o tejados inclinados, con o sin cubrición de teja.

En caso de emplearse este material se exigirá que sea cerámica de color claro, no permitiéndose teja hidráulica ni plana mecánica.

Se prohíbe el uso de fibrocemento ondulado, aluminio, plástico u otra clase de materiales similares.

1.4.3.3. Instalaciones.-

En los elementos vistos de las diversas instalaciones, tanto de distribución de agua como de alumbrado, etc., se evitará el empleo de materiales plástico, cemento, fibrocemento, y acero, etc., sino van suficientemente revestidos y ocultos.

Las farolas y puntos de luz se ajustarán a modelos tradicionales, evitándose en lo posible el empleo de tubos fluorescentes, neón u otros sistemas de iluminación que choquen violentamente con el entorno histórico.

1.5. FINANCIACION.

El Plan Especial de Urgente Rehabilitación estudiará la financiación de la forma siguiente:

Mediante convenios o conciertos entre el Ayuntamiento y otros organismos insulares y del Gobierno Autónomo

con Bancos y Cajas de ahorros, se establecerá una línea de crédito para aquellas personas o entidades que promuevan obras de restauración o remodelación de edificios de su propiedad, mediante préstamos a largo plazo y bajo interés.

Estos préstamos habrán de concederse una vez que los proyectos hayan sido informados y calificados por el Ayuntamiento como obras de utilidad pública, toda vez que contribuyen a mantener el patrimonio Histórico-Artístico del Municipio. Dicha calificación será remitida por el Ayuntamiento a los citados Organismos Superiores (Cabildo, Junta de Canarias) para su conocimiento y refrendo.

TITULO IX

ORDENANZAS PARTICULARES EN CASCOS URBANOS HISTORICOS

1. ORDENANZAS PARTICULARES EN CASCOS URBANOS HISTORICOS.

1.1. DEFINICION.

La existencia de tres cascos históricos diferenciados, como son el de La Oliva, antigua sede del Gobernador, y los dos poblados de pescadores, Corralejo y El Cotillo, con edificación representativa en el primero y claramente agrupada en los segundos, hacen necesario diferenciar sus ordenanzas con respecto a las particulares de suelo urbano, debido a sus especiales características.

1.2. APLICACION.

Se aplicarán en los poblados referidos en el capítulo anterior:

- a) La Oliva.
- b) Corralejo.
- c) El Cotillo.

Las características generales se mencionan en la Memoria de estas Normas. Por las condiciones ambientales y, de uso, residencial-administrativo en La Oliva y residencial-turístico en Corralejo y El Cotillo, se establecen condiciones particulares para casa casco histórico.

1.3. CLASIFICACION.

Según la clasificación de suelo urbano que se recoge

en el Título VII, Epígrafe 1.3., de estas Normas, en los cascos urbanos referidos en 1.2., serán de aplicación las siguientes zonas:

A) Residencial.- Intensiva y semi-intensiva grado I.

B) Industrial.- Almacenaje y producción, y artesanal.

C) Terciario – Comercial independiente y agrupación comercial.

D) Dotación en todos sus grupos.

1.4. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE LA OLIVA.

1.4.1. A) Residencial.-

Se admite la edificación semi-intensiva grado I, rigiéndose por las condiciones particulares para esta categoría en el apartado 1.4.2 de las presentes Ordenanzas para el grado I, con la única excepción de la altura de la edificación (1.4.2.1. – i, Título VII, fijado en dos plantas y siete metros con cincuenta centímetros (7.50m.).

1.4.2. B) Industrial.-

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas en las presentes Ordenanzas en el apartado 1.5.2. con las especificaciones adicionales siguientes:

1.4.2.1. Uso Compatible.-

Producción artesanal.

1.4.2.2. Altura.-

La altura máxima será de dos plantas (7.50 m.). Se permitirá sótano y semisótano.

1.4.2.3. Cerramiento de parcela.-

Se aplicarán las condiciones generales.

1.4.2.4. Condiciones higiénicas, de seguridad y estéticas.

Se aplicarán las generales, teniendo en cuenta la legislación específica que sea de aplicación por la índole de la industria.

1.4.3. C) Terciario.-

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas en estas Ordenanzas en el apartado 1.6., Título VII, siempre que se trate de parcelas con uso exclusivo comercial, sin uso industrial ni residencial.

1.4.4. D) Dotacional.-

En esta clasificación se integran las diversas parcelas destinadas a equipamiento comunitario; existentes o en realización, ya definidas en el casco de La Oliva.

Por sus especiales características se aplica una normativa distinta a la establecida por las Ordenanzas de las Normas en el apartado 1.7., título VII, estableciéndose las siguientes condiciones particulares:

1.4.1.1. Equipamiento comunitario e institucional.

1.4.4.2. Se aplicarán las condiciones en los espacios reservados para el equipamiento comunitario existentes en la actualidad en las zonas que se indican en el plano o de nueva creación en otras parcelas residenciales, industriales o terciarias. Dichas zonas tendrán los siguientes usos:

- Docente Cultural.
- Sanitario-asistencial.
- Socio-cultural.
- Deportivo-esparcimiento.
- Administrativo.
- Comercial general de abastecimiento.

1.4.4.3. Condiciones de Parcela.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas con las siguientes determinaciones sustitutorias:

- a) Parcela mínima: 200 m².

1.4.4.4. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.-

Según condiciones generales y las siguientes determinaciones:

- a) Separación a linderos.-

Podrá adosarse la edificación a cualquier lindero, siempre que en la parcela contigua se admita la misma

condición; en caso contrario, es decir, cuando la parcela colindante esté ordenada con edificación aislada en el interior de la parcela, será necesario retranquear la fachada tres metros (3 m.) como mínimo del citado lindero.

b) Coeficiente de ocupación.

Se admite el cien por cien (100%) de ocupación de la parcela.

1.4.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Se regirá por las condiciones generales, con las siguientes determinaciones:

- Coeficiente de edificabilidad:

Un metro con cincuenta centímetros edificados por metro cuadrado de parcela neta (1,50 m²/m²).

1.4.4.6. Condiciones de volumen y forma de la edificación.-

Se regirá por las condiciones generales con las siguientes determinaciones:

- Altura de la edificación:

La altura máxima será de 2 plantas y siete metros con cincuenta centímetros (7,50 m.). Se exceptúan los edificios deportivos (pistas cubiertas, frontones, gradas, etc.), teatros, cines y otros locales públicos análogos, que tendrán la altura que requieran sin pasar de catorce metros (14 m.).

1.4.4.7. Tipología de la edificación.-

- Medianerías:

No se admiten muros medianeros cerrados. En los cascos en que el dicho muro medianero no coincida con el de la parcela colindante, la edificación habrá de retranquearse tres metros, según se establece en 1.4.4.4. a). Cuando por edificarse en menos altura que la permitida o por causa análoga queda una medianería vista, ésta habrá de tratarse como el paramento de fachada del mismo edificio.

1.4.4.8. Condiciones de seguridad, higiene y estéticas.-

Se aplicarán las condiciones generales y las que se deriven de los epígrafes anteriores.

1.5. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO.

1.5.1. A) Residencial.-

Se asignan las condiciones establecidas para edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1. al 1.4.1.13., con la excepción del 1.4.1.2. y 1.4.1.10. (Título VII), que se sustituyen por los siguientes:

1.5.1.1. Altura de la edificación.-

Se fija una altura máxima de tres plantas, y diez metros (10 m.) medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).

1.5.1.2. Altura de pisos.-

a) La cara inferior del techo de planta baja quedará a tres metros con cincuenta centímetros de la rasante de la acera (3,50 m.).

b) La altura mínima entresuelo y techo de las plantas primera y segunda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

1.5.2. B) Industrial.-

Sólo se permite industria artesanal y de mantenimiento (talleres de reparación) aplicándose las condiciones que se establecen el título VII (especificadas en los apartados 1.5.1. y 1.5.2.) de las presentes Normas Subsidiarias.

1.5.3. C) Terciario.-

Regula la edificación en zonas destinadas principalmente a uso comercial, en el que se incluyen despachos profesionales, oficinas, etc., y servicios dotacionales complementarios.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Título VII (apartado 1.6.1.) de las presentes Normas, con la excepción de 1.6.1.2., 1.6.1.4 y 1.6.1.5., que se sustituyen por:

1.5.3.1. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas en estas Normas con las siguientes determinaciones en esta zona:

a) Separación a linderos:

La edificación podrá adosarse a cualquier lindero, manteniendo las condiciones descritas para la edificación Residencial en el presente Título, 1.5.1.

1.5.3.2. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.-

Se regirá por las condiciones generales, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad por parcela neta será de dos metros cuadrados (2 m²) por parcela neta.

1.5.3.3. Condiciones de volumen y forma de la edificación.-

Se regirá por las condiciones generales establecidas, concretándose para esta zona las siguientes determinaciones:

a) Altura de la edificación:

La altura máxima será de dos plantas y siete metros cincuenta cms. (7,50 m.).

1.5.4. D) Dotacional.-

1.5.4.1. Equipamiento comunitario e institucional.-

Se aplicarán las mismas condiciones para la edificación que rigen para el apartado 1.5.3. C) Terciario, de este mismo Título.

1.5.5. Tipología de la edificación.-

Se aplicará lo establecido para las medianerías en el Casco de La Oliva (1.4.4.7. de éste Título).

1.5.6. Condiciones de seguridad higiene y estéticas.-

Se aplicarán las condiciones generales.

1.6. CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE EL COTILLO.

1.6.1. En el proyecto de Delimitación del Casco Urbano, aprobado por el Ayuntamiento se incluían una ordenanzas de edificación que se integran en las Normas Subsidiarias según se establece a continuación:

1.6.2. Normas de edificación de carácter general.-

Las presentes ordenanzas regulan la edificación y su uso en el CASCO URBANO DEL COTILLO, para lo cual se establecen las siguientes normas de carácter general:

1.- TIPO DE OBRAS PERMITIDAS.

2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

3.- CONDICIONES GENERALES DE PARCELACION.

4.- CONDICIONES GENERALES DE SALUBRIDAD.

1.6.2.1. Tipo de obras permitidas.-

1.6.2.1.a) De mera conservación, adecuación o reparación, sin posibilidad de modificación de alturas, vuelos existentes ni utilización de materiales que no sean acordes con el conjunto de los edificios de la zona.

1.6.2.1.b) Construcciones de nueva planta, siempre que la parcela a edificar tenga la consideración de solar según lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Suelo y 39 del Reglamento de Gestión Urbanística, y que sus alturas, volúmenes y demás condiciones estén acordes con lo establecido en las presentes normas.

1.6.2.2. Condiciones generales de volumen.

1.6.2.2.a) Superficie construida.-

Se entenderá como superficie construida, la que se construya o se proyecte construir en una parcela determinada.

Se computará a este fin, toda la superficie que bajo techo sea utilizable y esté limitada por los paramentos exteriores de su cerramiento.

En zona A. No computarán, ni sótanos, ni semisótanos ni aquellas plantas en general cuya parte inferior del forjado, que constituye su techo, tenga una diferencia de cota menor a un metro con respecto al punto medio del Jargo de acera a que de frente la parcela considerada. Si la calle fuese en pendiente, esta medida se realizará escalonadamente cada 20 metros.

En el resto de las zonas no computarán tampoco, ni sótanos ni semisótanos cuando la parte inferior del forjado, que constituye su techo, no sobresalga mas

de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

No computarán, tampoco, como superficie edificada, cuartos trasteros o dependencias de instalaciones propias del edificio, si se sitúan bajo faldones de cubierta, entendiéndose entre la cubierta y el techo de la última planta, sin huecos de luz y que no pueden utilizarse con uso vividero.

La ordenanza particular de cada zona fijará las condiciones de edificabilidad que como máximo pueda construirse.

1.6.2.2.b) Altura de la edificación.

1.6.2.2.b.1) Altura máxima de la edificación.-

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendientes se hará escalonadamente cada 20 metros.

No se autoriza ni áticos ni sobreáticos de ningún tipo.

En este sentido se fija la altura máxima en función de la anchura de la calle o espacio libre no edificable a que dé frente y según el uso y tipo de edificación.

1.6.2.2.b.1.a) Edificaciones de promoción y uso públicos.-

Ancho de la calle o espacio libre no edificable. ("a").

$a \leq 6$ m.

$a \geq 6$ m.

Altura máxima edificable (en metros).

6,50 m.

9,50 m.

1.6.2.2.b.1.b) Resto edificación.-

Ancho de la calle o espacio libre no edificable. ("a").

a 6 m.

a 6 m.

Altura máxima edificable (en metros).

6,50 m.

7,50 m.

1.6.2.2.b.2. Número máximo de Plantas edificables.-

Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical de cualquier punto del mismo. Se excluyen las cajas de escalera, niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio situados bajo faldones de cubierta, entendiéndose bajo faldones de cubierta, el espacio comprendido entre la cubierta y el techo de la última planta, sin huecos de luz y que no pueda utilizarse con uso vividero.

Así mismo se podrán excluir los niveles de sótanos, semisótanos y otras plantas en las condiciones expuestas en el punto 2º.

El número máximo de plantas permitidas vendrá limitado por las siguientes condiciones:

a) El número total de plantas no podrá exceder de tres, excluyendo sótanos o semisótanos, cuando estos últimos no sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Esta medida se realizará desde la parte inferior del forjado del techo de la planta considerada hasta la rasante del terreno antedicha.

b) La edificación no sobresaldrá más de dos plantas por encima de la rasante de la acera a que dé frente, excluyendo aquellas plantas cuya parte inferior del forjado que constituye su techo, tenga una diferencia de cota inferior a un metro con el punto medio del largo de acera a que dé frente la parcela considerada. Si la calle fuese en pendiente, esta medida se realizará escalonadamente cada 20 metros.

1.6.2.2.c) Profundidad máxima edificable según el uso.- (sólo aplicable en zona A):

- En viviendas y oficinas doce metros.

- En bajos comerciales veinte metros.

- En edificios públicos o escolares lo más conveniente a su uso.

1.6.2.2.d) Alineaciones y retranqueos.-

1.6.2.2.d.1) Alineaciones.-

Las alineaciones a las que han de sujetarse las construcciones serán las definidas en las Ordenanzas Particulares de la Zona.

A estos efectos se definen dos tipos de alineaciones exteriores y una tercera, no aplicable en zona A, y que llamaremos Separación a Linderos.

- Línea de frente de parcela: Es la que figure en los planos del Proyecto de Delimitación de Casco Urbano, como límite entre Espacios Públicos destinados a red viaria, espacios libres, aceras, zonas verdes, etc., y los Espacios privados ya sean éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

- Línea de fachada de edificación: Es la que se fija en las Ordenanzas particulares de cada zona, mediante los retranqueos establecidos, y que señala el límite a partir del cual podrán levantarse las construcciones, que, según los casos, podrá coincidir o no, con la línea de frente de parcela.

- Separación a linderos: Es la distancia que habrá de guardarse entre la edificación y el límite de propiedad de la parcela, colindantes con otras parcelas, o con Espacios que no sean Públicos.

1.6.2.2.d.2. Retranqueos.-

Cuando se finen retranqueos en las Ordenanzas Particulares de una zona, en caso de que el proyecto de edificación abarque al menos un frente de fachada de manzana completo, se podrá sustituir dicho retranqueo por una zona aporticada bajo soportales con las siguientes características.

a) El paso bajo soportales tendrá un ancho mínimo libre de 4,50 m.

b) Dicho paso deberá estar a la misma altura de la acera a que dé frente, no estar vallado y de libre acceso.

c) La línea de edificación donde se alinean las caras exteriores de los soportales se retranqueará un mínimo de 1,50 m. respecto a la línea de parcela.

d) Sobre esta línea de edificación solo se permitirá volar un máximo de 0,45 m. incluyendo molduras y revocos.

e) Si se eligiese esta solución, esta deberá mantenerse al menos en frentes de fachada de manzana completos.

f) En estos casos para medir los fondos de edificación se tomará:

1.- Para aquellas plantas cuya parte inferior del forjado que constituye su suelo este situado a 3,50 m. o mas del nivel de la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela, la línea de edificación definida por las caras exteriores de los soportales.

2.- Para sótanos, semisótanos o plantas bajas, se tomará la línea de fachada interior de la zona aporticada y que según el punto (a) dejará un paso libre mínimo de 4,50 m.

1.6.2.2.d.3. Separación a linderos.-

Excepto en Equipamiento Comunitario y en zona A, que no es aplicable, la separación a linderos se establece en general igual a la altura de la edificación de forma que ningún punto de la edificación sobresalga de una línea imaginaria trazada a 45° en cualquier punto de los linderos, sobre la rasante definitiva del terreno y con un mínimo de 3,00 m.

1.6.2.2.e. Patios.-

En el interior de las circunferencias inscritas en los patios no se podrá introducir ni fregaderos, ni tendederos, ni terrazas aunque sean abiertas, que disminuyan las dimensiones mínimas que se establecen a continuación.

1.6.2.2.e.1. Patios de manzana (aplicable en zona A).

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro, retranqueado o no, en una profundidad igual al fondo máximo edificable. A ellos no podrán abrir huecos de luz de piezas vivideras si no se cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

1.6.2.2.e.2. Patios de Parcela.-

En ellos se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual, que un cuarto de la altura del paramento mas alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros.

1.6.2.2.e.3. Patio a fachada y cuerpos separados de edificación.-

Se permitirán siempre que el edificio resultante no aumente la superficie edificable total permitida en las ordenanzas particulares de las diferentes zonas, excepto en la zona A que así mismo se podrá permitir siempre que no aumente la dicha superficie edificable que resultaría al realizar el edificio sin patio a fachada o sin cuerpos separados de edificación.

En ambos casos tampoco se podrán dejar medianeras al descubierto.

No tendrá consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos que cumplan las siguientes dos condiciones simultáneamente:

a) Su profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 2,50 m.

b) La profundidad del retranqueo no podrá ser mayor al frente abierto a fachada.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a 6 m., y su profundidad, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media la longitud L del frente abierto a fachada.

La edificación podrá desarrollarse en varios cuerpos siempre que exista una separación horizontal entre sus fachadas igual o superior a una vez la altura de la mayor, medida en cualquier punto de la rasante del terreno en contacto con la fachada, y en cualquier caso no inferior a 6 metros.

1.6.2.2.e.4. Patios Mancomunados.-

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

1.6.2.2.f. Cuerpos volados sobre Espacios Públicos.-

1.6.2.2.f.1. Altura sobre rasante.-

No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura mayor de 3,5 m. medida desde el nivel mas alto de la fachada.

1.6.2.2.f.2. Vuelo máximo.-

El vuelo máximo permitido será de un décimo del ancho de la calle a que dé frente, con un máximo de 0,45 m.

1.6.2.2.f.3. Separación de las medianerías.-

Una distancia igual al vuelo.

1.6.2.3. Condiciones Generales de parcelación.

1.6.2.3.1. Parcela mínima.-

Las ordenanzas particulares de cada zona fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible. La longitud del frente de la parcela a la vía de acceso se fijará así mismo en dichas ordenanzas.

En cualquier caso, y con carácter general, sus dimensiones serán tales que permitan la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose por vivienda exterior aquella que tenga al menos un paramento de 3 m. de la sala de estar con hueco que dé frente a una calle o a un patio en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes:

a) El diámetro sea mayor de 16 m.

b) Que dicho diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio.

1.6.2.3.2. Tratamiento del suelo de la parcela libre de edificación.-

1.6.2.3.2.a.- La totalidad del suelo libre se tratará con pavimentos o jardines de forma que resulte adecuada a la disposición general del proyecto de edificación y según se refleje en éste.

Si en la redacción de dicho proyecto se hubiera optado por la solución reflejada en el punto 1.6.2.2.d.2. de las presentes ordenanzas, el paso aporricado, de ancho mínimo 3,50 m. y la franja comprendida entre la acera y la línea de Edificación, de un ancho mínimo de 1,50 m., se pavimentarán del mismo material con que se haga la acera.

Si para mejorar la calidad y belleza de la edificación este pavimento se pretendiese que fuera distinto a la baldosa de acera, el material que se pensase utilizar deberá ser presentado al Ayuntamiento para su aceptación.

En cualquier caso deberá atenderse para su aprobación sus cualidades antideslizantes y su calidad y belleza.

1.6.2.3.2.b.- En cada parcela se estudiará un sistema de recogida de aguas superficiales para encauzarlas a los sistemas generales de desagüe.

1.6.2.3.2.c.- En los espacios libres de edificación

de cada parcela se prohibirá cualquier instalación diferente a jardines, terrazas, zonas de juego, deportes, pérgolas o construcciones ligeras para dependencias anexas a estos usos o aparcamientos particulares descubiertos.

1.6.2.3.2.d.- Se podrán variar las rasantes naturales libres de edificación de las parcelas siempre que se efectúen muros de contención de no más de 1,50 m. de alto, entre niveles definitivos con una separación mínima de 3,00 metros o taludes con pendientes inferiores al 50%.

1.6.2.3.3: Cerramiento de parcela.-

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no mayores de 1,50 metros de alto, en los lindes con los espacios públicos. Se pueden autorizar también cerramientos mediante cercas de rejería o por seto vivo protegido por mallas metálicas hasta una altura máxima total de 2,10 m.

En los lados de barlovento de la parcela y cuando no linde con espacio público, se podrá autorizar muros de fábrica de altura no superior a 2,50 m. a modo de cortavientos.

El encuentro con el cerramiento de fachada se realizará de forma que no sobresalga de una línea imaginaria a 45° trazada por la coronación de aquel.

1.6.2.3.4. Condiciones Generales de Salubridad.-

Las edificaciones e instalaciones que se realicen se ajustarán a las normas particulares específicas o de carácter general que reglamenten las diferentes instalaciones o usos.

TÍTULO X

CONDICIONES DE LA LEGISLACION ESPECIFICA

1. LEGISLACION ESPECIFICA QUE INCIDE EN EL TERRITORIO DE LA OLIVA.

1.1. APLICACION DE NORMATIVA.

En la memoria de estas Normas Subsidiarias se reseña esta legislación Específica. No obstante, se incluye también en las Ordenanzas para mayor precisión al exigir su cumplimiento.

1.2. CONCEPTO.

Se denomina legislación específica aquel conjunto

de normas de carácter sectorial y especial que incide indirectamente en la ordenación del territorio por circunstancias ajenas e inevitables al propio planeamiento que se propugna desde el ámbito municipal, correspondiendo normalmente la ejecución y cumplimiento de este paquete normativo a organismos supramunicipales. De ahí que, por la naturaleza de la materia que regula, en los casos en que sea aplicable la legislación específica nos hallaremos en presencia de lo que, en técnica jurídico-administrativa, se conoce con el nombre de "competencias concurrentes".

1.2.1. Clases de legislaciones específicas.

Por razón de su objeto, y sin que ello tenga carácter exhaustivo, podemos asegurar que las legislaciones sectoriales que afectan o pudieran afectar en un momento dado a la isla de Fuerteventura en general y al Municipio de La Oliva en particular, son:

A) Carreteras.

La legislación fundamental en relación con las carreteras está constituida hoy por hoy por la Ley 51/74 de 19 de diciembre, sobre carreteras, y por el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Decreto 1073/77 de 8 de febrero.

Esta Ley distingue entre Carreteras estatales, cuya titularidad corresponde al Estado aunque en la Comunidad Autónoma de Canarias, al no existir redes viarias de ámbito suprarregional, se haya traspasado las competencias al Gobierno de Canarias; Carreteras provinciales, cuya titularidad corresponde a la Provincia (en Canarias esta función es asumida por los Cabildos Insulares y locales, cuya titularidad corresponde a los Municipios

Como es natural, según sea la categoría de la carretera será su titularidad, lo que supone la aplicación de un régimen jurídico distinto. A nivel general podemos afirmar que toda carretera necesariamente ha de contar con:

1) Zona de dominio público, que son los terrenos ocupados por la carretera propiamente dicha y una franja de 3 metros de ancho a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, salvo en las autopistas y autovías, donde esta franja se amplía a 8 metros.

También se considera zona de dominio público de

las carreteras los elementos funcionales de estas, como estaciones de servicios, talleres, paradas de autobuses, ect..

II) Zona de servidumbre, que está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. Su anchura será de 8 metros, medidos desde las citadas aristas, salvo en las autopistas y autovías, donde dicha anchura será de 25 metros.

III) Zona de afección, que consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia, de 100 metros en autopistas o autovías, 50 metros en las redes nacionales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

Las limitaciones de uso que imponen las carreteras se reflejan en el siguiente cuadro:

CARRETERAS

Concepto	Redes nacionales	Restantes Carreteras	Autovías
Dominio Público	3 m.	3 m.	8 m.
Servidumbre	8 m.	8 m.	25 m.
Afección	50 m.	30 m.	100 m.
Línea edificación	25 m.	18 m.	50 m.

Las actuaciones que se pueden llevar a cabo por los particulares en cada una de las zonas definidas anteriormente vienen detalladas en los artículos 65 y siguientes del reglamento de Carreteras. Ello significa que la legislación de carreteras, con independencia de la normativa urbanística que pudiera dimanar de las presentes Normas Subsidiarias, tendría carácter preferente, a menos que la carretera tuviera la condición de travesía, en cuyo caso podría aplicarse un régimen distinto. Toda obra de instalación, ya sea fija, ya eventual, que se pretende realizar en dichas zonas, aunque estén permitidas, requiere la autorización previa del organismo de quien dependa la carretera.

A continuación se recoge un cuadro de las diversas actuaciones y limitaciones aplicables a las carreteras:

ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA CARRETERA

CONCEPTO	ZONA NO EDIFICABLE		ZONA EDIFICABLE	
	Dominio Público	Servidumbre	Afección	
Publicidad	-Prohibido-	-Prohibido-	-Prohibido-	-Prohibido-
Cultivos y jardines	-Permitido-	-Permitido-	-Permitido-	-Permitido-
Plantación de arbolado	-Prohibido-	-Puede autorizarse-	-Permitido-	-Permitido-
Calificación de suelo	-Reserva de vial o verde-	-Reserva de vial o verde-	-Reserva de vial o verde-	-Edificable-
Obras menores, cerramientos, etc.	-Prohibido-	-Prohibido-	-Puede autorizarse-	-Permitido-
Edificaciones existentes	-Permitido-	-Permitido-	-Permitido-	-Permitido-
Nuevos edificios	-Prohibido-	-Prohibido-	-Prohibido-	-Permitido-

Por tanto, las Normas Subsidiarias han de tener en cuenta las anteriores limitaciones a efectos de delimitación de suelo y de edificación.

B) Aguas.

La legislación acerca de la utilización de los espacios limítrofes a los cursos de agua es bastante parca, y con aplicación limitada en Fuerteventura, donde no existen cursos continuos de agua. Sin embargo, tanto la nueva Ley de Aguas aplicable al territorio nacional como el proyecto de Ley de Aguas para la Comunidad Autónoma de Canarias, al igual que la anterior legislación (Ley de Aguas de 13 de junio de 1958) establecen, con carácter general, el carácter público de los cauces de los barrancos que desembocan en el mar, lo que supone la obligatoriedad de la exigencia del deslinde administrativo en cualquier actuación urbanística que se pretenda acometer en terrenos hipotéticamente afectados por un barranco público, que será realizado por el Servicio Hidráulico que la Consejería de Obras Públicas.

G) Costas.

La Legislación básica en esta materia es la siguiente:

- Ley 7/1980, de 10 de marzo, de protección de las costas españolas.
- Ley 22/1988, de 28 de junio, de Costas.

Sin duda, esta materia es de vital importancia para un Municipio como el de La Oliva, con un litoral muy extenso y donde el turismo, en cuanto principal industria del Municipio, y el cortejo de núcleos de población que se desarrollan en sus inmediaciones, convergen hacia los límites costeros. Por ello, es de todo punto necesario la delimitación de la zona marítimo terrestre y de las zonas de playas en todo el Municipio, a objeto de que no pueda verse colapsado su desarrollo por este tipo de cuestiones, a menudo hasta polémicas y con resoluciones traumáticas de los conflictos.

Por lo tanto, en estas Normas Subsidiarias se incluye la solicitud urgente a la Jefatura de Costas para que se determine dicho deslinde marítimo-terrestre en aquellas zonas donde aún no estuviera establecido.

Con la aprobación de la nueva Ley de Costas y una vez fijado el citado deslinde exactamente, a continuación se asumirán las servidumbres legales establecidas en dicha Ley, teniendo en cuenta especialmente los siguientes artículos:

Art. 23. 1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la rivera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la afectividad de la servidumbre en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

Art. 24. 1. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.

2. En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o material arrojados al mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo serramientos salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 25. 1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las ins-

instalaciones deportivas descubiertas, en todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo.

En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Art. 26.1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

Art. 27.1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.

3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-

terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Art. 30.1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará la exigencia de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la medida del suelo urbanizable programado o puto para urbanizar en el término municipal respectivo.

2. Para el otorgamiento de las licencias de obra a uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de vertido correspondiente.

Art. 44.1. Los proyectos se formularán conforme al planeamiento que, en su caso, desarrollen, y con sujeción a las normas generales, específicas y técnicas que apruebe la Administración competente en función del tipo de obra y de su emplazamiento.

2. Deberán prever la adaptación de las obras al entorno en que se encuentren situadas y, en su caso, la influencia de la obra sobre la costa y los posibles efectos de regresión de ésta.

3. Cuando el proyecto contenga la previsión de actuaciones en el mar o en la zona marítimo-terrestre, deberá comprender un estudio básico de la dinámica litoral, referido a la unidad fisiográfica costera correspondiente y de los efectos de las actuaciones previstas.

4. Para la creación y regeneración de playas se deberá considerar prioritariamente la actuación sobre los terrenos colindantes, la supresión o atenuación que suponga la menor agresión al entorno natural.

5. Los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales.

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

7. Los proyectos contendrán la declaración expresa de que cumplen las disposiciones de esta Ley y de las normas generales y específicas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 4ª

1) Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costa entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2) En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato u conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volúmenes de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso

de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Así mismo se cumplirá lo que se establece en el resto del articulado y Disposiciones Transitorias de la vigente Ley de Costas.

d) Vías pecuarias.

Se conocen como vías pecuarias las vías utilizadas por el ganado trashumante. Pese a que en Fuerteventura el fenómeno de la trashumancia prácticamente ha desaparecido (hasta hace unos años los ganados del norte de la Isla se desplazaban a la Península de Jandía en verano en busca de pastos mas frescos) lo cierto es que el sector ganadero tiene un relativo peso en la economía insular, sector que, por supuesto, anda muy lejos de la estabulación. Por tanto, todavía es de aplicación la legislación sobre vías pecuarias, constituidas por la Ley 22/74, de 27 de junio y el Real Decreto 2876/78 de 3 de noviembre. Según el artículo 1 de la Ley antes citada, las vías pecuarias son bienes de dominio público, destinadas principalmente al tránsito de ganados y como tales bienes son inalienables, aunque si pueden cederse a las entidades locales, siempre que se destinen a actuaciones que contribuyan a la mejora del sector agropecuario y de las condiciones de vida de la población campesina.

La red de vías pecuarias está constituida principalmente por veredas y caminos de tierra.

e) Parque Natural.

En la actualidad existe en el Municipio de La Oliva un Parque Natural declarado así por Real Decreto 3058/1982, de 15 de octubre. Esta gran área, que abarca una superficie de 2.936 hectáreas, afecta a lo que se denomina "Dunas de Corralejo e Isla de Lobos" y se caracteriza porque en su interior se encuentra un sistema dunar de gran valor paisajístico y científico, rodeado por formaciones volcánicas semi-alteradas, extendiendo de norte a sur en el extremo noreste de la isla en una franja de mas de dos kilómetros de ancho. La isla de Lobos constituye una unidad independiente, prácticamente virgen, en la que se asienta un ecosistema inédito. Igualmente, toda la unidad protegida sustenta una rica avifauna.

Este Parque está regentado por una Junta Rectora, dependiente de ICONA, a la que corresponde la administración del mismo. Es cierto que el artículo 3

b) del Real Decreto 3058/82 de 15 de octubre, admite cierta compatibilidad entre el otorgamiento del régimen de Parque Natural y los usos permitidos por la Ley del Suelo en terrenos no urbanizables, pero también lo es que estos usos en suelo no urbanizable son tan restringidos a nivel legal (artículo 85 y 86 de la Ley del Suelo) y los trámites administrativos son tan complejos que resulta preferible catalogar estos bienes en función a la propia naturaleza que se confiere el Real Decreto antes citado, esto es, como suelo no urbanizable de especial protección a la propia naturaleza que le confiere el Real Decreto antes citado, esto es, como suelo no urbanizable de especial protección ecológica, todo ello con independencia de que en su día se redacte por el organismo administrador del Parque el Plan Especial de Protección, que definirá de una vez por todas los usos permitidos y los usos prohibidos y se determinen las normas reglamentarias que salvaguarden los elementos naturales que justificarán la declaración de Parque Natural, así como su uso y disfrute por el público.

f) Otros espacios protegidos.

En la actualidad, se propugna por el Gobierno de Canarias la aprobación de la Ley de Espacios Naturales a proteger y de su proyecto se deduce que en el Municipio de La Oliva se pretende calificar como Parajes Naturales de Interés Nacional el "Malpaís de la Arena", "Tindaya", y "Vallebrón".

Estas áreas ya ha sido preseleccionadas en las presentes Normas como suelo de especial Protección, tal como se verá más adelante.

g) Suelo rústico.

La Ley 5/87 de 7 de abril de 1987 sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la comunidad Autónoma de Canarias, establece la normativa epigrafiada, aplicándose específicamente por estas Normas lo establecido en el Capítulo III, artículo 8, tanto en lo que se refiere al suelo rústico de protección como al de los asentamientos rurales, que se aplica para determinar la ordenación de los denominados Núcleos Rurales Dispersos.

TITULO XI

PLANTACIONES FORESTALES

1.- PLANTACIONES FORESTALES.

La necesidad de una repoblación forestal en esta isla, tan escasa de árboles, es evidente. La gran dificultad

es la falta de lluvias, que hasta ahora han hecho inviables estas iniciativas a gran escala. Incluso las plantaciones de henequén y chumberas, que se hicieron en un pasado reciente, en parte por motivos económicos (crear una producción de fibra de sisal) y en parte ecológicos (cubrir con vegetación suelos desérticos); fracasaron en su mayoría por la razón citada.

Tan sólo en algunos campos y barrancos han resistido la continuada sequía algunas de las especies más resistentes: palmeras, higueras, laurisilva, tarajales, etc.

Sin embargo, desde que ha hecho su aparición el agua procedente de la potabilizadora y su suministro a gran parte de la isla, ha surgido la utilización para riego de las aguas depuradas. Esto, además de las escasas captaciones que se emplean en regar parcelas agrícolas permite enfocar el problema desde una óptica diferente y más optimista.

En el Municipio de La Oliva existen varios de los que solo citaremos tres ejemplos:

1) El de algunos jardines Municipales como el de La Oliva, circundando la Iglesia Parroquial.

2) El de la más antigua urbanización de Corralejo, el conjunto HOPLACO.

3) El de la más reciente realización del Complejo Los Barqueros.

En todos ellos el riego de tales jardines ha hecho crecer de forma inusitada en pocos años, gracias a la generosidad del clima las plantaciones de árboles que se realizaron convirtiendo lo que eran pelados eriales en frondosos jardines.

Así pues, en estas Normas se considera necesario alentar la plantación de especies arbóreas y arbustivas en dos vertientes:

a) Iniciativa Pública.-

Siguiendo la ya iniciada por el Ayuntamiento de La Oliva en diversas zonas próximas a las carreteras, en La Oliva, Villaverde, Lajares, El Roque, El Cotillo, etc., llevan a cabo plantaciones de palmeras y otras especies autóctonas en espacios de terreno comunales, barranqueras y otros semejantes, con protección de picón y riego eventual mediante camiones cisterna. Con ello es perfectamente posible que las plantas arraiguen y se desarrollen, pues requieren una humedad relativamente moderada.

b) Iniciativa privada.-

En todos los planes parciales y proyectos de urbanización que se presenten a la aprobación del Ayuntamiento, así como en las licencias de construcción que se soliciten en zonas Extensivas y de Edificación abierta se exigirá la plantación de un mínimo de 30 árboles por hectárea en zonas verdes y ajardinadas. Las especies arbóreas deben ser en lo posible autóctonas (palmeras, ficus, higueras, euforbias, plataneras, pino canario etc.).

Será necesario señalar su situación en los planos de Ajardinamiento y acompañar proyectos de red de riego que será realizada según los mismos, a fin de conservar los jardines, tal como sucede en las actuales realizaciones. Se exigirá una dotación mínima de agua dulce para la red de riego de 8.000 l/día por hectárea.

0

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE MOYA**

ANUNCIO DE LICITACION

17.826

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno, de fecha 05.12.00, ha sido aprobado el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el concurso para adjudicar, mediante procedimiento abierto, y de tramitación urgente, las obras del proyecto "HABILITACION COMO CANCHA POLIDEPORTIVA DE LA CUBRICION DEL DEPOSITO LA JOSEFA II, 1ª FASE", el cual se expone al público por plazo de ocho días contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia para que puedan presentarse reclamaciones.

Simultáneamente se anuncia el concurso, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el Pliego de Condiciones.

OBJETO DEL CONTRATO:

Ejecución del proyecto "HABILITACION COMO CANCHA POLIDEPORTIVA DE LA CUBRICION DEL DEPOSITO LA JOSEFA II, PRIMERA FASE".

LUGAR DE EJECUCION:

En la finca conocida como La Josefa, junto al C.P. de Carretería.

PLAZO DE EJECUCION:

Tres meses

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION:

DIEZ MILLONES CUATROCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTAS NOVENTA Y TRES (10.489.293) PESETAS.

FINANCIACION DE LAS OBRAS:

Mediante aportación de este Ayuntamiento con cargo a la partida 444.627.00 del Presupuesto General en vigor.

LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACION:

En el Registro del Ayuntamiento durante los TRECE DIAS NATURALES siguientes al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

APERTURA DE OFERTAS:

A las 12.00 horas del Lunes hábil siguiente desde la finalización del plazo de presentación de proposiciones, y en la forma prevista en la legislación vigente.

GARANTIA PROVISIONAL:

El dos por ciento del presupuesto de adjudicación.

DOCUMENTACION A PRESENTAR POR LOS LICITADORES:

La que se señala en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Villa de Moya, a veinte de Diciembre de dos mil.

EL ALCALDE, Isidro Santiago Galván Quevedo, firmado.

17.063

**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE PAJARA**

ANUNCIO

17.827

Se hace público que el Ayuntamiento de Pájara, en sesión celebrada el día 1 de Diciembre de 2000, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente la "Modificación