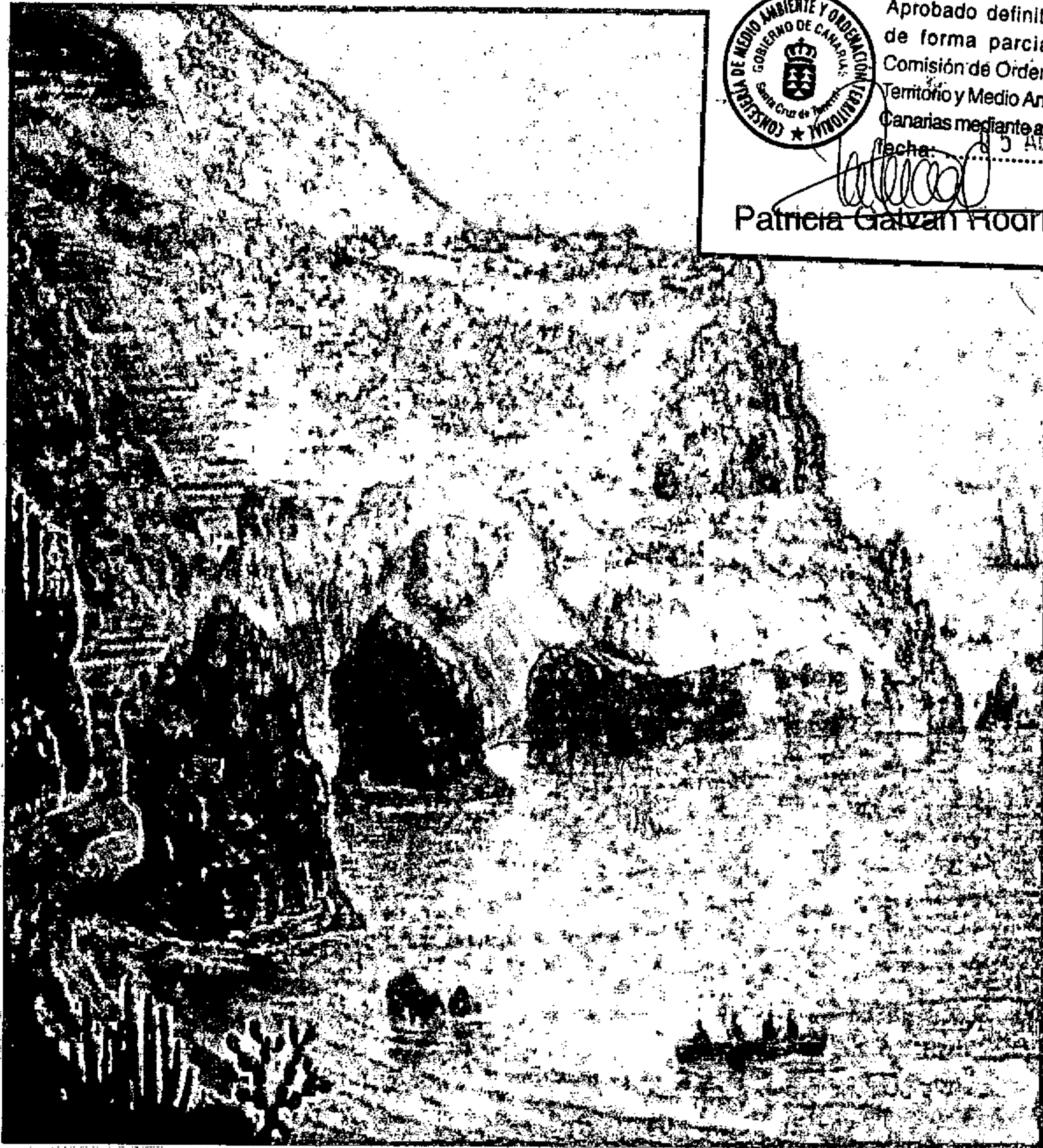


ILMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS



Aprobado definitivamente
de forma parcial por la
Comisión de Ordenación del
Territorio y Medio Ambiente de
Canarias mediante acuerdo de
fecha: 5 ABRIL 2004

Patricia Galvan Rodriguez
Patricia Galvan Rodriguez

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ADAPTACION AL T.R. DE LOTC.- LENAC.
(DL. 1/2.000 / DT. 2ª.1.) DE LAS NN.SS.-98)
(FASE 4ª DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA)
TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO AL ACUERDO DE LA COTMAC
DE 5 DE ABRIL DEL 2004**

NORMATIVA URBANISTICA



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

(ADAPTACIÓN A LA LOTENC'00 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOVIEMBRE-98)

NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

INDICE

6 1 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

- ART.1.- Objeto y ámbito territorial
- ART.2.- Contenido y alcance
- ART.3.- Vigencia y ámbito territorial
- ART.4.- Obligatoriedad
- ART.5.- Interpretación de los documentos

TITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- ART.6.- Clasificación del suelo
- ART.7.- Sistema viario
- ART.8.- Sistema de equipamientos y dotaciones
- ART.9.- Sistema de parques y jardines

TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- ART.10.- Normas generales
- ART.11.- Condición de solar
- ART.12.- Sistema de urbanización
- ART.13.- Edificación en suelo urbano
- ART.14.- Aplicación de los preceptos de este capítulo
- ART.15.- Tipos de edificación
- ART.16.- Unidades de Actuación en Suelo Urbano

CAPITULO II.- CONDICIONES ESPECÍFICAS A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Sección 1ª.- Edificación alineada a vial.

- ART.17.- Solar edificable
- ART.18.- Alineación oficial
- ART.19.- Alineación de fachada
- ART.20.- Retranqueos de la edificación
- ART.21.- Manzana
- ART.22.- Alineaciones interiores
- ART.23.- Jardines interiores
- ART.24.- Pared medianera
- ART.25.- Frente de solar
- ART.26.- Ancho de calle
- ART.27.- Rasante
- ART.28.- Altura reguladora máxima de la edificación
 - 1- Determinación
 - 2- Cómputo
 - 3- Punto de medición
 - 4- Modificaciones puntuales
 - 5- Solares con frente a dos calles no adyacentes
 - 6- Solares en manzanas con alineaciones interiores
 - 7- Señalamiento de la altura reguladora
 - 8- Edificación en esquina
 - 9- Casos de calles a media ladera

- ART.29.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima





DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- ART.30.- Altura mínima permitida
- ART.31.- Cuerpos y elementos salientes
- ART.32.- Cerramientos
- ART.33.- Planta baja
- ART.34.- Planta sótano
- ART.35.- Planta semisótano
- ART.36.- Planta piso
- ART.37.- Patios de luces y ventilación
- ART.38.- Patios mancomunados
- ART.39.- Patios abiertos a los jardines interiores
- ART.40.- Cubiertas en patios particulares
- ART.41.- Construcciones auxiliares
- ART.42.- Portales
- ART.43.- Escaleras
- ART.44.- Situación del núcleo de comunicación vertical
- ART.45.- Ascensores
- ART.46.- Ventilación de dependencias
- ART.47.- Aparcamientos
- ART.48.- Categorías de los garajes
- ART.49.- Requisitos para el establecimiento de garajes
- ART.50.- Condiciones de los accesos a los garajes
- ART.51.- Construcción de los garajes

Sección 2ª.- Edificación aislada.

- ART.52.- Solar edificable
- ART.53.- Aplicación de esta tipología
- ART.54.- Ocupación máxima
- ART.55.- Alineación oficial
- ART.56.- Retranqueo de la edificación
- ART.57.- Frente de solar
- ART.58.- Rasante
- ART.59.- Altura reguladora máxima
- ART.60.- Edificabilidad máxima
- ART.61.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
- ART.62.- Cerramiento del solar
- ART.63.- Planta baja
- ART.64.- Planta sótano
- ART.65.- Planta semisótano
- ART.66.- Planta piso
- ART.67.- Patios de luces y ventilación
- ART.68.- Cubiertas en patios
- ART.69.- Construcciones auxiliares
- ART.70.- Escaleras
- ART.71.- Ventilación de dependencias
- ART.72.- Garajes

Sección 3ª.- Edificación Mixta.

- ART.73.- Solar edificable
- ART.74.- Retranqueos de la edificación
- ART.75.- Otras ordenanzas aplicables

Sección 4ª.- Edificación en Ciudad Jardín.

- ART.76.- Solar edificable
- ART.77.- Ocupación máxima de solar
- ART.78.- Alineación oficial



- ART.79.- Retranqueo de la edificación
- ART.80.- Frente de solar
- ART.81.- Rasante
- ART.82.- Altura máxima de la edificación
- ART.83.- Edificabilidad máxima
- ART.84.- Construcciones por encima de la altura
- ART.85.- Cerramientos
- ART.86.- Altura de pisos
- ART.87.- Patios de lucés y ventilación
- ART.88.- Cubiertas en patios
- ART.89.- Construcciones auxiliares
- ART.90.- Ventilación de dependencias
- ART.91.- Colonias de viviendas adosadas
- ART.92.- Aparcamientos

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

TÍTULO CUARTO.- REGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACION AL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.

- ART.93.- Condiciones generales de desarrollo
- ART.94.- Urbanización diferida
- ART.95.- Edificación de equipamientos
- ART.96.- Tipos de edificación

TÍTULO QUINTO.- REGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACIÓN AL SUELO RUSTICO.

CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS.

- ART.97.- Definición y criterios de delimitación.
- ART.98.- Categorías.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Sección 1ª.- Condiciones generales.

- ART.99.- Derechos y deberes de los propietarios.
- ART.100.- Régimen General.
- ART.101.- Concurrencia de regímenes.
- ART.102.- Actuaciones de interés general.
- ART.103.- Determinaciones de directa aplicación.

Sección 2ª.- Condiciones específicas.

- ART.104.- Suelo rústico sujeto al régimen de protección ambiental.
- ART.105.- Suelo rústico sujeto al régimen de protección de actividades económicas.
- ART.106.- Suelo rústico sujeto al régimen de protección territorial.

Sección 3.- Condiciones específicas del suelo rústico de asentamientos rurales.

- ART. 107.- Definición y delimitación.
- ART. 108.- Ordenación.
- ART. 109.- Red viaria básica.
- ART. 110.- Red viaria adicional.
- ART. 111.- Obras y usos admisibles.

Sección 4ª.- Condiciones específicas del suelo rústico de asentamientos agrícolas.

- ART. 112.- Definición y delimitación.
- ART. 113.- Ordenación.

- ART. 114.- Red viaria básica.
- ART. 115.- Red viaria adicional.
- ART. 116.- Obras y usos admisibles.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Sección 5ª.- Clases de obras de edificación:

- ART. 117.- Obras en los edificios existentes.
- ART. 118.- Obras de demolición.
- ART. 119.- Obras de nueva edificación.

Sección 6ª.- Condiciones de la edificación.

- ART. 120.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.
- ART. 121.- Condiciones de la edificación vinculada a los aprovechamientos hidrológicos, mineros y forestales.
- ART. 122.- Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas y a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras.

- ART. 123.- Condiciones de la edificación vinculada a actividades de interés general.
- ART. 124.- Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.
- ART. 125.- Condiciones de la edificación vinculada al ocio y actividades culturales.
- ART. 126.- Condiciones de la edificación vinculada a las estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.
- ART. 127.- Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial.
- ART. 128.- Condiciones de la edificación vinculada a los asentamientos rurales.
- ART. 129.- Condiciones de la edificación vinculada a los asentamientos agrícolas.
- ART. 130.- Condiciones generales vertidos sólidos.
- ART. 131.- Requisitos generales.
- ART. 132.- Objetos y requisitos de los Proyectos de Protección Territorial (PAT).
- ART. 133.- Categorías de suelo rústico incompatibles y compatibles con el objeto propio de los Proyectos de Actuación Territorial.

- ART. 134.- Condiciones de los usos susceptibles de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial.
- ART. 135.- Condiciones de los usos que no requieren ser legitimados por Proyectos de actuación Territorial.
- ART. 136.- Dimensiones, características y requisitos de las construcciones objeto de P.A.T.
- ART. 137.- Contenido necesario.
- ART. 138.- Documentación necesaria.
- ART. 139.- Requisitos para la aprobación.
- ART. 140.- Procedimiento de tramitación y caducidad.
- ART. 141.- Actos y usos legitimables por Calificación Territorial. (CT).
- ART. 142.- Actos y usos no sujetos a Calificación Territorial. (C.T.)
- ART. 143.- Condiciones Territoriales en suelo rústico no perteneciente a ninguna categoría de protección ambiental.
- ART. 144.- Calificación Territorial en suelo rústico de cualquiera de las categorías de protección ambiental
- ART. 145.- Contenido de la Calificación Territorial.
- ART. 146.- Documentación necesaria.
- ART. 147.- Caducidad.
- ART. 148.- Carácter supletorio de la Normativa Urbanística del Plan General

TÍTULO SEXTO.- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- NORMATIVA HIGIENICA DE LAS VIVIENDAS.

- ART.149.- Viviendas en sótanos o semisótanos
- ART.150.- Frente mínimo de fachada de las viviendas
- ART.151.- Superficie útil
- ART.152.- Superficie mínima de la vivienda
- ART.153.- Altura mínima
- ART.154.- Programa funcional mínimo
- ART.155.- Condiciones de iluminación
- ART.156.- Condiciones de ventilación



- ART.157.- Condiciones de defensa contra accidentes
- ART.158.- Huecos de paso
- ART.159.- Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda
- ART.160.- Anchura mínima de pasillos
- ART.161.- Dormitorio individual
- ART.162.- Dormitorio doble
- ART.163.- Dormitorio principal
- ART.164.- Tendedero
- ART.165.- Cocinas
- ART.166.- Estancia
- ART.167.- Cuartos de aseo
- ART.168.- Almacenamiento
- ART.169.- Normas Básicas para instalaciones
- ART.170.- Aislamiento
- ART.171.- Aplicación de las normas anteriores

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

CAPITULO II.- NORMATIVA ESTETICA DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.

- ART.172.- Adaptación al entorno Urbano y Arquitectónico
- ART.173.- Fachadas
- ART.174.- Mantenimiento de fachadas
- ART.175.- De la composición de la fachada
- ART.176.- Cubierta de los edificios
- ART.177.- Materiales y colores de fachada

Sección 2ª.- Normativa específica para las edificaciones incluidas en el recinto histórico-artístico.

- ART.178.- Composición de la fachada
- ART.179.- De la planta
- ART.180.- Altura de la edificación
- ART.181.- De las cubiertas de los edificios
- ART.182.- De los vuelos
- ART.183.- De las cornisas de remate
- ART.184.- Las muestras
- ART.185.- Requisitos para realizar intervenciones en edificios catalogados

TITULO SÉPTIMO.- REGLAMENTACION DE LOS USOS.

- ART.186.- Usos. Clasificación
- ART.187.- Usos complementarios. Categorías
- ART.188.- Uso residencial. Condiciones mínimas de una vivienda
- ART.189.- Localización del uso residencial
- ART.190.- Usos compatibles con el residencial
- ART.191.- Aparcamientos en zonas residenciales
- ART.192.- Uso turístico
- ART.193.- Usos compatibles con el turístico
- ART.194.- Uso industrial
- ART.195.- Categorías industriales
- ART.196.- Evaluación de la superficie
- ART.197.- Evaluación de la potencia mecánica
- ART.198.- Requisitos para el establecimiento de usos industriales
- ART.199.- Usos compatibles con el industrial
- ART.200.- Uso rústico. Categorías
- ART.201.- Carreteras y caminos
- ART.202.- Retranqueos de la edificación en tramos no urbanos
- ART.203.- Red viaria urbana

- ART.204.- Infraestructuras
- ART.205.- Uso libre público
- ART.206.- Usos compatibles con el libre público
- ART.207.- Uso docente
- ART.208.- Uso comercial
- ART.209.- Administración y servicios públicos
- ART.210.- Uso sanitario y asistencial
- ART.211.- Uso social
- ART.212.- Uso de espectáculos
- ART.213.- Usos especiales
- ART.214.- Cambios de uso



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2001

EL SECRETARIO GENERAL

TITULO OCTAVO.- DESARROLLO DEL PGOU POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIOS DE DETALLE.

- ART.215.- Planes especiales
- ART.216.- Planes parciales residenciales
- ART.217.- Planes parciales turísticos
- ART.218.- Planes parciales industriales y comarcales
- ART.219.- Estudios de detalle
- ART.220.- Fraccionamiento por acción de la Administración
- ART.221.- Ejecución anticipada del equipamiento
- ART.222.- Gestión de la infraestructura
- ART.223.- Edificaciones fuera de ordenación

TITULO NOVENO.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS.

CAPITULO I.- INFORMES Y LICENCIAS.

- ART.224.- Consultas e informes
- ART.225.- Actos sujetos a licencia
- ART.226.- Contenido y alcance de la licencia
- ART.227.- Cumplimiento de las condiciones de licencia
- ART.228.- Obligaciones del titular de la licencia
- ART.229.- Suspensión de obras sin licencia
- ART.230.- Obras sin licencia que no se ajusten al planeamiento
- ART.231.- Licencia condicionada a completar la urbanización
- ART.232.- Caducidad de las licencias

CAPITULO II.- ALINEACIONES Y RASANTES.

- ART.233.- Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes
- ART.234.- Ejecución del señalamiento
- ART.235.- Plazos de formalización del replanteo

CAPITULO III.- DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS.

Sección 1ª.- Tipos de obras.

- ART.236.- Contenido de la solicitud de licencia
- ART.237.- Documentación de solicitud de licencia de parcelación
- ART.238.- Documentación de solicitud de licencia de urbanización
- ART.239.- Documentación de solicitud de licencia para movimiento de tierras
- ART.240.- Documentación de solicitud de licencia de demolición
- ART.241.- Documentación de solicitud de licencia de edificación
- ART.242.- Documentación de solicitud de licencia de grúa-torre
- ART.243.- Documentación de solicitud de cambio de uso
- ART.244.- Documentación de solicitud de licencia para actividades industriales



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Sección 2ª.- Obras Menores.

- ART.245.- Documentación de solicitud de licencia de obras menores
- ART.246.- Obras menores y sus tipos
- ART.247.- Obras menores A: realizadas en la vía pública
- ART.248.- Obras menores B: a auxiliares de la construcción
- ART.249.- Obras menores C: de mejora o reparación de edificios en general
- ART.250.- Obras menores D: conservación de edificios catalogados

CAPITULO IV.- EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACION.

- ART.251.- Prescripciones observables en la ejecución de obras
- ART.252.- Responsabilidad de los técnicos
- ART.253.- Renuncia y nueva designación de técnicos
- ART.254.- Cambio de empresa constructora
- ART.255.- Modificaciones del proyecto
- ART.256.- Documentación en obras e inspección
- ART.257.- Abandono o paralización de las obras
- ART.258.- Conclusión de las obras
- ART.259.- Licencia de habitabilidad
- ART.260.- Devolución de depósitos y cancelación de avales
- ART.261.- Vallado de obra

CAPITULO V.- CONSERVACION Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES.

- ART.262.- Obligación de la conservación
- ART.263.- Ordenes de ejecución
- ART.264.- Expediente sobre estado de ruina
- ART.265.- Expediente contradictorio
- ART.266.- Dictamen pericial
- ART.267.- Propuesta de resolución
- ART.268.- Resolución de la Alcaldía
- ART.269.- Plazo de ejecución
- ART.270.- Ruina inminente
- ART.271.- Apeo de fincas contiguas
- ART.272.- Apuntalamientos o apeos urgentes

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición Adicional Primera. Carácter de referencia interpretativa de las NN SS que se adaptan.

Disposición Adicional Segunda. Determinaciones urbanísticas para la ordenación detallada del Plan Especial N° 1 Icod El Alto.

Disposición Adicional Tercera. Determinaciones urbanísticas para la ordenación detallada del Plan Especial N° 2. Icod El Alto – El Lance.

Disposición Adicional Cuarta: Determinaciones urbanísticas derivadas de la Ley de Costas y su Reglamento.

Disposición Transitoria Primera: Suspensión de las determinaciones urbanísticas relativas al uso turístico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 1
Objetivo y ámbito territorial.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

1.- Los objetivos del presente Plan General de Ordenación Urbana (en lo sucesivo PGOU) son los siguientes:

1º.- Suplir el objeto propio de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en lo sucesivo NN SS) formuladas en el mes de noviembre de 1.989, en cuanto a la ordenación urbanística del territorio municipal del municipio de Los Realejos, mediante su adaptación a la Ley de Ordenación y Espacios Naturales de Canarias (en adelante LOTENC'00), en los estrictos términos que a tal efecto se contienen en su Disposición Transitoria Segunda.

2º.- Incorporar al proceso de formulación del PGOU las Modificaciones Puntuales y corrección de los desajustes que la práctica cotidiana de desarrollo de las NN SS ha venido poniendo de manifiesto durante su período de vigencia y que básicamente se concretan en:

- Desajustes del sistema de alineaciones respecto de la realidad física.
- Atomización, dispersión e inoperatividad del sistema de gestión del suelo urbano mediante Unidades de Actuación en amplias zonas del término municipal.
- Desajuste generalizado de los cómputos superficiales de Unidades y Sectores, respecto de la realidad cartográfica.
- Adecuación de la clasificación del Sistema General de Equipamiento Comunitario Campo de Golf , a los términos de la resolución judicial de 16 de septiembre de 2.002, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo núm 372/1999.

2.- Este PGOU se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

3.- El límite temporal para la culminación de la presente adaptación de las NN SS-98 impuesto por la Disposición Transitoria Segunda de la LOTENC'00, ha imposibilitado incorporar a la misma la correspondiente adaptación al Plan Insular de Ordenación recientemente aprobado. Ésta habrá de ser pues acometida cuando se reinicie el proceso de revisión de las NN SS-98 interrumpido para abordar la presente formulación.

Artículo 2
Contenido y alcance

1.- Corresponde a las Normas Urbanísticas regular las actividades relacionadas con la edificación y urbanización, en especial de los suelos y edificios, así como el volumen y características de los mismos.

2.- Las Normas establecen condiciones generales de tramitación y ejecución de obras, clasifican el territorio objeto del planeamiento en distintos tipos o categorías por razón del régimen jurídico-urbanístico aplicable, y establecen las condiciones de aprovechamiento y preservación del suelo declarado rústico, así como las que regirán para la reforma interior y edificación en suelo urbano y para la incorporación al mismo, del suelo clasificado como

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEPT 2004

Urbanizable (S.U.B.)



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 3
Vigencia y ámbito
Territorial

1.- Este PGOU entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrán su vigencia de forma indefinida mientras no se sustituyan por otro Plan General o se produzca su Revisión.

2.- Sin perjuicio de la pertinente y obligada adaptación de este PGOU al Plan Insular, será procedente su Revisión como mínimo si se presenta alguna de las siguientes circunstancias:

a).- El transcurso de ocho años a contar desde el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación definitiva.

b).- Mayores exigencias de equipamientos comunitarios y espacios libres a consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

c).- La ocupación anticipada de las tres quintas partes del Suelo Urbano y Urbanizable previsto por este PGOU para su período de vigencia.

d).- Cuando se produzca la construcción del 50% del volumen edificable correspondiente al Suelo Urbanizable.

e).- Cuando se originen procesos de urbanización marginal con ocupación territorial superior al 5% de la superficie incluida en el Suelo Urbano.

f).- La ejecución de infraestructuras de carácter insular o comarcal que difieran de las recogidas en este PGOU.

Todos estos indicadores y otros análogos cuyo denominador sea la divergencia de hecho entre la marcha de la realidad urbana y el modelo de ordenación propuesto, implicará la revisión del mismo, que podrá ser total o parcial, en función de la amplitud territorial y trascendencia estructural del desajuste.

3.- Solamente podrán modificarse este PGOU cuando ello no suponga la reconsideración de su contenido por cualquiera de los motivos establecidos por el Artículo 46 de la LOTENC'00. En cualquier caso la Modificación se ajustará a lo que se dispone en este artículo y en el 47 de la LOTENC'00 y deberá fundamentarse, en un estudio justificativo, su incidencia en la ordenación vigente y específicamente el mantenimiento de los estándares del PGOU en cuanto a dotaciones, equipamientos y espacios libres.

Artículo 4
Obligatoriedad.

1.- Las determinaciones de este PGOU obligan por igual a la Administración y a los particulares.

2.- La autorización excepcional de usos u obras de carácter provisional, habrá de basarse en un estudio justificativo.

3.- Para que puedan autorizarse las obras o usos a que hace referencia el párrafo anterior deberán cumplirse los requisitos siguientes:

a).- Que tengan un carácter provisional y carezcan de naturaleza o finalidad permanente.

b).- No entorpecer la ejecución del PGOU o de los otros planes que se aprueben como desarrollo de éste.

c).- La autorización se otorgará de manera tal que los usos y las obras deberán cesar, o ser derruidas sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP - 2004

EL SECRETARIO GENERAL

indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

4.- Asimismo el Ayuntamiento, previo informe favorable de la COTMAC, podrá ocupar temporalmente terrenos para uso y obras provisionales, no previstos en el PGOU, siempre que no dificulten su ejecución y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio.

Artículo 5
Interpretación de los documentos.

1.- Si resultaran lagunas normativas por aplicación de este PGOU, o se suscitaran cuestiones de interpretación, éstas deben resolverse en base al resto de la documentación del mismo y en especial de la Memoria, o en su defecto prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios. Las NN SS que se adaptan constituirán también una referencia de interpretación prevalente para todas aquellas cuestiones que no hayan sufrido alteración en éste proceso de adaptación y/o modificación.

2.- Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones del Plan. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazos y divisiones.

3.- En todo caso se considerará siempre una jerarquía interpretativa en el siguiente orden:

* Descripción o cuantificación expresa en forma escrita: Normas Urbanísticas Memoria y Anexos.

* Planos. En primer lugar a escala 1:2.000 y en segundo lugar a escala 1:5.000.

* Criterios generales de planeamiento.

* Posición relativa de los trazos respecto de edificaciones u otros elementos pre existentes que figuren en los planos.

4.- Las delimitaciones gráficas de las unidades de actuación se han efectuado tomando como base el parcelario. Podrán establecerse modificaciones en sus límites para ajustarlos a la realidad parcelaria, si fuera diferente con un margen de variación superficial de +/- 10 %. En cualquier caso el objeto de la delimitación es el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

5.- Las vías estructurantes de nuevo trazado, que no estuvieran previstas en las NN SS adaptadas, tienen en la ordenación de este PGOU el carácter de determinaciones no vinculantes y por tanto sus trazados son meramente indicativos.

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6
Clasificación del suelo.

1.- El territorio afectado por la ordenación del PGOU queda clasificado, a efectos de su régimen jurídico, en alguna de las siguientes tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo Rústico.

Su delimitación se establece de manera general en la serie de planos que conforman la Clasificación del Suelo a escala 1: 5.000 y de modo más preciso, en los correspondientes de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

escala 1: 2.000.

2.- Constituyen el **Suelo Urbano** los terrenos que el PGOU, en aplicación del artículo 50 de la LOTENC'00 - incluye en esta clasificación en base al carácter normativo fáctico derivado de la existencia de alguna de las circunstancias que a continuación se relacionan, más allá de que dichos suelos ostenten o no esta clasificación en las NN SS que se adaptan:

- a) Estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, por concurrir en él alguna de las siguientes condiciones:
- b) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.
- c) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
- d) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.



De conformidad con el Artículo 51 de la LOTENC'00, en el suelo urbano delimitado se establecen las siguientes categorías en función de su grado de consolidación:

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- b) **Suelo urbano no consolidado por la urbanización**, integrado por el restante suelo urbano.

Para cada una de estas categorías el PGOU distingue:

- a) entre las que detentan el carácter de urbano ordenado y no ordenado, en función de que desde el mismo se aborde directamente su ordenación pormenorizada o se remita ésta a la redacción de un Plan Parcial futuro.
- b) entre las que detentan el carácter de urbano de renovación y/o rehabilitación, en función de que la complementación de su ordenación pormenorizada o la resolución de problemas urbanos particularizados de un área concreta, se remita a la redacción de un Plan Especial futuro.

3.- Constituye el **Suelo Urbanizable** los terrenos que el PGOU - en aplicación del Artículo 52 de la LOTENC'00 - adscriba, mediante clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y en los términos que en él se establecen. Tal clasificación se limita a convalidar las que las que al respecto se contienen en las NN SS que se adaptan.

De conformidad con el Artículo 53 de la LOTENC'00, la totalidad del suelo urbanizable clasificado se adscribe a la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado**, en la medida en que ya se ha producido su sectorización en las NN SS que se adaptan.

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes sub-categorías, en función del grado de desarrollo alcanzado y/o grado de adecuación al régimen transitorio del citado texto legal:

- a) **Suelo Urbanizable Sectorizado de Régimen Transitorio.**

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Está integrado por los sectores que a la entrada en vigor de la LOTENC'00 se encontraban en un estado de tramitación y/o desarrollo lo suficientemente avanzado como para que, en función del régimen transitorio del citado texto legal, sean susceptibles de mantener su vinculación jurídica con el marco legal que les sirvió de referencia para su formulación, en las condiciones que al respecto en aquel se establecen.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Está integrado por los sectores que en el momento de culminar la formulación del presente PGOU, cuenta con planeamiento parcial definitivamente aprobado y cuya aprobación inicial se produjo con posterioridad a la entrada en vigor de la LOTENC'00 y con plena adaptación a la misma.

c) Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado.

Está integrado por los sectores de suelo urbanizable delimitados por las NN. SS-89, que en el momento en el que se produce su adaptación a la LOTENC'00. no han iniciado o no han culminado la formulación de sus respectivos planeamientos de desarrollo.

3.- Constituye el **Suelo Rústico** los terrenos que el PGOU – en aplicación del Artículo 54 de la LOTENC'00 – adscriba, mediante clasificación, a esta clase de suelo por alguna de las razones que a continuación se relacionan:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
- c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
- d) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- g) Resultar inadecuado, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- i) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.



DILIGENCIA: Para haber verificado que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

De conformidad con el Artículo 55 de la LOTENC'00, en el suelo rústico delimitado se establecen las siguientes categorías en función de su grado de adecuación a las consideraciones expuestas en el apartado anterior:

- a) Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de **protección ambiental**:
 - 1) Suelo rústico de **protección natural**, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
 - 2) Suelo rústico de **protección paisajística**, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
 - 3) Suelo rústico de **protección de entornos**, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios.
 - 4) Suelo rústico de **protección costera**, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.
 - 5) Suelo rústico de **protección cultural**, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.
- b) Cuando los terrenos precisen de protección de sus **valores económicos**, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:
 - 1) Suelo rústico de **protección agraria**, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
 - 2) Suelo rústico de **protección forestal**, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.
 - 3) Suelo rústico de **protección hidrológica**, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
 - 4) Suelo rústico de **protección minera**, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.
 - 5) Suelo rústico de **protección de infraestructuras**, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.
- b) Cuando en los terrenos existan **formas tradicionales de poblamiento rural** y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:
 - 1) Suelo rústico de **asentamiento agrícola**, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.



5 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

2) Suelo rústico de **asentamiento rural**, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

d) Suelo rústico de **protección territorial**, para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

1.- El sistema viario incluye:

A.- Sistema viario urbano.

Está formado por las calles, pasajes peatonales y aparcamientos públicos de los núcleos urbanos y de los sectores de suelo urbanizable que adquieran mediante su desarrollo esta clasificación.

B.- Sistema viario estructurante.

B.1.- Sistemas Generales.

Está formado por los Sistemas Generales Varios Estructurantes previstos por el PGOU con el fin de garantizar un régimen de accesibilidad lo más homogéneo posible para todas las áreas urbanas del término municipal y/o resolver los problemas de estrangulamiento y discontinuidad en determinados ámbitos del tejido urbano. Su ejecución corresponde a la Administración municipal, tanto si se trata de actuaciones aisladas como cuando se adscriben al desarrollo de determinadas unidades de actuación. En este último supuesto, la cesión del suelo se establece como carga obligatoria al desarrollo de las mismas. Su identificación gráfica responde a las siglas **SGVE**.

Tendrán igualmente la consideración de Sistemas Generales Varios el conjunto de carreteras insulares, comarcales y la propia autovía que integran la Red Insular de Carreteras.

Las determinaciones del PGOU concurrentes con los ámbitos de la red de carreteras, quedan en todo momento supeditadas a las determinaciones de la Ley de Carreteras de Canarias y su Reglamento y en particular, al régimen jurídico especial mediante el que se regula la ordenación de éstas en los ámbitos territoriales afectados por clasificaciones de suelo urbano y urbanizable, en cuanto que detentan o adquirirán como consecuencia del desarrollo urbanístico la categoría de **travesía urbana**.

B.2.- Sistemas Locales.

Tendrán consideración de sistemas locales, el resto de las vías definidas por este PGOU y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

C.- Sistema viario secundario.

Está formado por las calles y pasajes que integran la red viaria básica y adicional de los asentamientos agrícolas y rurales, así como por la red de caminos rurales que sirvan la accesibilidad al resto de las categorías del suelo rústico.

2.- Este PGOU establece con carácter general la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, y las secciones-tipos en función de los usos de cada vía. En los casos en que exista indeterminación, el Ayuntamiento u Organismo actuante definirá las

Artículo 7
Sistema viario

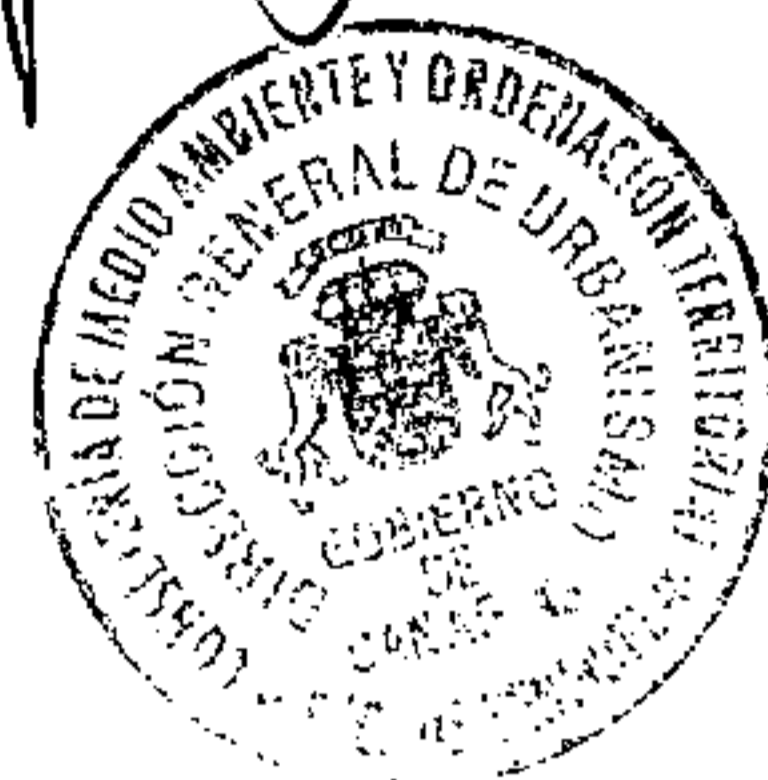


DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 8
Sistema de equipamientos y dotaciones.



características de la sección de cada vía que resulte más pertinente.

- 1.- El Sistema de Equipamientos y Dotaciones esta integrado por los equipamientos y dotaciones de dominio y uso público y los equipamientos de uso público y dominio privado.
- 2.- Su ámbito territorial está constituido por aquellos terrenos destinados a edificaciones de uso comunitario y que se fijan en los planos de este PGOU. Las dotaciones y equipamientos de dominio público y los equipamientos de dominio privado que los planes parciales establezcan en desarrollo de este PGOU pasarán a engrosar el Sistema de Equipamientos o Dotaciones.
- 3.- La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las condiciones que se establecen en el Capítulo II del Título Segundo.

El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.

Artículo 9
Sistemas de parques y jardines.

- 1.- Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y de plazas y de jardines urbanos públicos.
- 2.- El PGOU delimitan las áreas reservadas a parques en el Suelo Urbano. Las plazas y jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el Suelo Urbano, y parcialmente, para el Suelo Urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos del Artículo 36 de la LOTENC'00 y en los términos y cuantías establecidos por este PGOU en las fichas correspondientes a cada sector.
- 3.- El régimen por el que se rigen estos espacios se establece en los artículos 205 y 206 de esta Normativa.

TÍTULO TERCERO.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10
Régimen Jurídico General.

- 1.- La aprobación de este PGOU y, en su caso, de los planeamientos que lo desarrollen, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en estos planeamientos o en la legislación urbanística aplicable.
- 2.- Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de la Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en la delimitación del Suelo Urbano estarán supeditados en sus derechos y deberes a los siguientes regímenes jurídicos generales en función de las diferentes categorías concurrentes en el mismo:

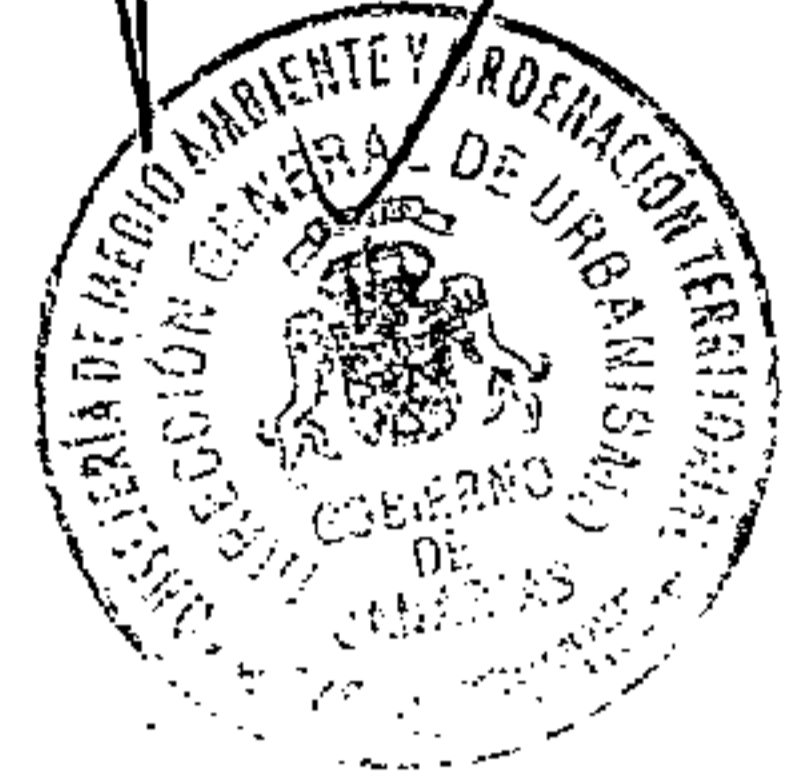
DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

A.- Suelo Urbano no Consolidado.

1. Los propietarios de **suelo urbano no consolidado** tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles y en virtud de lo dispuesto por el Artículo 72 de la LOTENC'00, los siguientes **derechos**:
 - a) Derecho a la ejecución de las obras de urbanización precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos a que se refiere el artículo 71.2.b) de la LOTENC'00.
 - b) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.
 - d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
 - e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. Los propietarios de **suelo urbano no consolidado** tendrán, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 72 de la LOTENC'00, los siguientes **deberes**:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en la LOTENC'00, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - h) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la



BILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

legislación específica.

3. El desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo a través de las unidades de actuación delimitadas, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en las fichas correspondientes del **Anexo II** que acompaña a ésta Normativa.
4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
 - c) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
 - d) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
 - e) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

B.- Suelo Urbano consolidado.

1. Los propietarios de **suelo urbano consolidado** tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles y en virtud de lo dispuesto por el Artículo 73 de la LOTENC'00, los siguientes derechos:
 - a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
 - b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
 - c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
 - d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.
3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 73 de la LOTENC'00, los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
4. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.



La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

C.- Suelo Urbano atravesado por cauces hidráulicos.

En los suelos urbanos que sean atravesados por cauces hidráulicos, las actuaciones de cualquier tipo estarán condicionadas a la observación de las siguientes determinaciones:

- La ordenación Pormenorizada garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda al establecimiento de Deslindes. Así mismo se dispondrán dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.
- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantaciones o movimientos de tierras, que puedan provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Así mismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- Los terrenos de la trama urbana consolidada no edificados, coincidentes con dichos cauces hidráulicos, se destinarán a espacios libres en los ámbitos afectados por las servidumbres de acceso, para lo que deberán cumplir las condiciones de los dos subapartados precedentes. Las edificaciones consolidadas afectadas por las franjas de cauce propiamente dicho, quedarán transitoriamente fuera de ordenación, hasta

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

tanto el Consejo Insular de Aguas determine mediante expediente de oficio o a instancia de parte, las condiciones exigibles para garantizar la función hidráulica de drenaje.

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 11
Condición de Solar

- 1.- Para poder ser edificado un terreno, tendrá que tener la consideración de solar.
- 2.- Se entenderá por solar, aquel terreno apto para la edificación, por reunir los siguientes requisitos:
 - a).- No formar parte de los espacios considerados como no edificables, no estando, por tanto, afectados por vías, espacios libres o en general cualquier servidumbre que impida su edificación.
 - b).- Dar frente a una vía pública pavimentada, o espacio libre público.
 - c).- Contar con los servicios de suministro de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
 - d).- Tener señalado alineaciones y rasantes.
 - e).- Tener una superficie igual o superior a la que se señale como mínima para la zona en que se enclave.



Artículo 12
Sistema de Urbanización.

- 1.- Se entenderá por sistema de urbanización aquel en que el planeamiento establece las fases de ejecución de modo tal, que la urbanización previa o simultánea a la edificación comprende la totalidad de las obras requeridas para su completo funcionamiento y entrega al municipio.

Artículo 13
Edificación en Suelo Urbano.

- 1.- En el suelo urbano el proceso edificatorio se supeditará;
 - a) A las determinaciones establecidas por esta Normativa y los restantes documentos que integran el Plan, para los ámbitos del Suelo Urbano Ordenado
 - b) A la de los Planes Parciales, Especiales y/o Estudios de Detalle que fueran preciso acometer para el desarrollo del PGOU, en los ámbitos de Suelo Urbano no Ordenado.
- 2.- La edificación se ajustará a alguna de las siguientes tipologías:
 - I.- Edificación ordenada según Alineación a Vial.
 - II.- Edificación Aislada.
 - III.- Edificación Mixta.
 - IV.- Ciudad Jardín.
- 3.- La localización de los tipos edificatorios se determina en los planos de calificación a escalas E 1:2.000. Su regulación se establece en el Artículo 15.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 14
Aplicación de los preceptos de este capítulo.

1.- Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el Suelo Urbano.

2.- Los preceptos de este capítulo se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en todo aquello que no sea objeto de una reglamentación diferente derivada de la que han de desarrollar en términos de ordenanzas específicas los Planes Parciales.

La edificación, cualquiera que fuera su uso, se ajustará a las tipologías siguientes:

Artículo 15
Tipos de edificación.

1.- La edificación según Alineación de Vial.

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, en la profundidad del fondo edificable determinado por la alineación interior.

La fachada será obligatoriamente paralela a la alineación oficial, tanto en planta baja como en plantas de piso. (Se permite en las plantas de piso desviarse de esta norma general siempre y cuando predomine de modo claro el paralelismo con la alineación oficial).

2.- Edificación Aislada.

Es aquella que ocupa parcialmente la parcela, contando con fachada en todo su perímetro.

3.- Edificación Mixta.

Es aquella en que, en función de las preexistencias, la edificación se ajustará a uno de los tipos anteriores, pudiendo incluso mezclarlas en un mismo edificio.

4.- Ciudad Jardín.

Se entiende por tal, la edificación de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín dentro de la propia parcela.

Artículo 16
Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

1.- Los Ámbitos de Suelo Urbano no consolidados por la urbanización – ordenados y no ordenados – delimitados por este PGOU, constituyen las áreas de referencia para la cesión y equidistribución de cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, conforme al principio general que a tales efectos establece el Artículo 4 de la LOTENC'00 y analógicamente el Art. 36.2 del Reglamento de Gestión.

2.- La no concurrencia dentro de un mismo Ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización ordenado, de unidades de actuación en las que las diferencias entre sus respectivos aprovechamientos medios, en relación con el aprovechamiento medio del mismo, sea superior al 10 % posibilita acometer la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación de manera equitativa.

3.- Las Unidades de Actuación deberán gestionarse mediante el sistema de ejecución establecido para cada una de ellas en las fichas correspondiente. Podrán tramitarse cambios de sistema cuando ello pueda resultar conveniente a la gestión, conforme a los procedimientos establecidos al respecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

4.- Todos los propietarios de la Unidad tienen derecho al 90 % del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente (Art. 72.1.c) de la LOTENC'00).

5.- A los efectos de la ejecución de las Unidades de Actuación, tendrán carácter vinculante las propuestas de trazados viarios, aparcamientos, jardines o zonas verdes y zonas de equipamientos, en lo que se refiere a su posición, forma, uso y superficie de suelo, así como la ordenación de la edificación cuando ésta haya sido establecida por el PGOU, sin perjuicio de su eventual modificación o ajuste mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, cuando ello pueda resultar convenientes a los objetivos globales de la ordenación.

6.- Las delimitaciones establecidas para las diferentes unidades de actuación, admiten un coeficiente de tolerancia superficial de +/- 10 %, con el fin de facilitar la adopción de los ajustes que resulten necesarios o convenientes para una más óptima gestión y desarrollo de las mismas. Tales ajustes no requerirán tramitación independiente y / o previa respecto de los correspondientes proyectos de compensación o equidistribución.

7.- En los viarios que sirvan de límites de las U.E. en contacto con suelo rústico, zonas de protección o de espacios libres, se preverá la implantación en las mismas de alcorques situados a distancias no mayores de 10 metros o fracción y la consiguiente plantación de arbolado de alto fuste.



CAPÍTULO II.- CONDICIONES ESPECÍFICAS A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Sección 1ª.- Edificación alineada a vial.

Artículo 17 Solar edificable.

Además de cumplir los requisitos establecidos, con carácter general, en el Artículo 11, se precisa también para que un terreno sea solar edificable lo siguiente:

Que su longitud de fachada no sea inferior a 6,00 metros, se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro, y tenga una superficie igual o superior a 70 m².

Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en los 2/3 de su edificabilidad máxima autorizada.

Artículo 18 Alineación oficial.

Es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías, plazas, etc... y las parcelas o solares de propiedad pública o privada, como consecuencia de los Planes de Ordenación.

Artículo 19 Alineación de fachada.

Es la que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse las construcciones, sujetas a las Normas y Ordenanzas respectivas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 20
Retranqueos de la edificación.

Se definen así las separaciones que deberán guardar las edificaciones respecto a los límites del solar.

Los retranqueos a la alineación oficial de la calle o espacios públicos, figuran expresamente en los planos E:1:2.000.

Porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos.

Artículo 21
Manzana:



Artículo 22
Alineaciones interiores.

Se entienden por alineaciones interiores de una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ella situadas. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro, se denominará jardín interior. Si la alineación interior coincide con el límite de la propiedad, la fachada interior se retranqueará 3 metros de la alineación, abriendo huecos al jardín interior, excepto si el otro propietario consiente en que se abran huecos sobre su propiedad, autorización que se presentará en el Ayuntamiento y que deberá quedar reflejada con la anotación correspondiente en el Registro de la Propiedad.

Si el límite de propiedad no llega a la alineación interior, y entre ésta y dicho límite hay una distancia menor a 5 m., la edificación se retranqueará 3 m. del límite de la propiedad, abriendo huecos al jardín interior. En ningún caso se permite presentar medianerías a los jardines interiores.

También se entiende por alineación interior los casos en que la edificación limita con el suelo rústico. En estos casos la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada con apertura de huecos, debiéndose tratar una franja de al menos 5 m. lindante con dicha fachada como zona ajardinada de transición al rústico, siempre que la topografía del terreno así lo permita. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 3 metros y se tratará la pared como fachada, con apertura de huecos.

En los ámbitos de Planes Parciales la profundidad máxima edificable no podrá exceder de 25 m.

Artículo 23
Jardines interiores.

En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción respetará ésta alineación oficial interior.

En los jardines interiores no se permiten más construcciones que las determinadas en el artículo 41.

Artículo 24
Pared medianera.

A los solos efectos de la aplicación de esta Normativa Urbanística, pared medianera es la pared

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

Cuando, como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos similares, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con acabado similar al resto de las fachadas.

Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, y fuera mayor de 2,5 metros, el testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3 metros como mínimo y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.



Artículo 25.
Frente de Solar.

Longitud que tiene la Alineación de Vial de una parcela a lo largo de una calle o espacio libre público.

Artículo 26
Ancho de calle.

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

Artículo 27
Rasante.

Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación oficial.

Artículo 28
Altura reguladora máxima de la edificación.

1.- La altura reguladora de la edificación se determina simultáneamente por el número de plantas y por la distancia en metros existente, entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar(o del terreno en aquellos casos en que así se establezca) en el punto de medición de la altura, y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro adjunto, con la excepción del artículo 36.3.

- 1) Una planta y 4 m. (Cumpliendo siempre el artículo 33).
- 2) Dos plantas y 7,00 m.
- 3) Tres plantas y 10,40 m.
- 4) Cuatro plantas y 13,20 m.
- 5) Cinco plantas y 16,40 m.

En la edificación de equipamiento sólo rige la altura en metros y no el número de plantas.

La relación entre la altura libre de la planta baja y a la altura libre de las plantas de piso no podrá ser superior a 1,60 (altura planta baja $\frac{3}{4}$ a la altura planta piso por 1,60).

Se pueden utilizar plantas de altura doble, siempre que se computen como dos plantas.

En todos aquellos casos (edificaciones en esquina, laderas, calles inclinadas, etc.) en que se haga referencia a la altura máxima, ha de entenderse que se trata de la altura en metros o en número de plantas, tomándose siempre la más limitativa.

En manzanas, en las que como consecuencia de la aplicación del planeamiento anterior, hayan quedado medianeras al descubierto superiores a una altura de 3 metros y que con la nueva

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

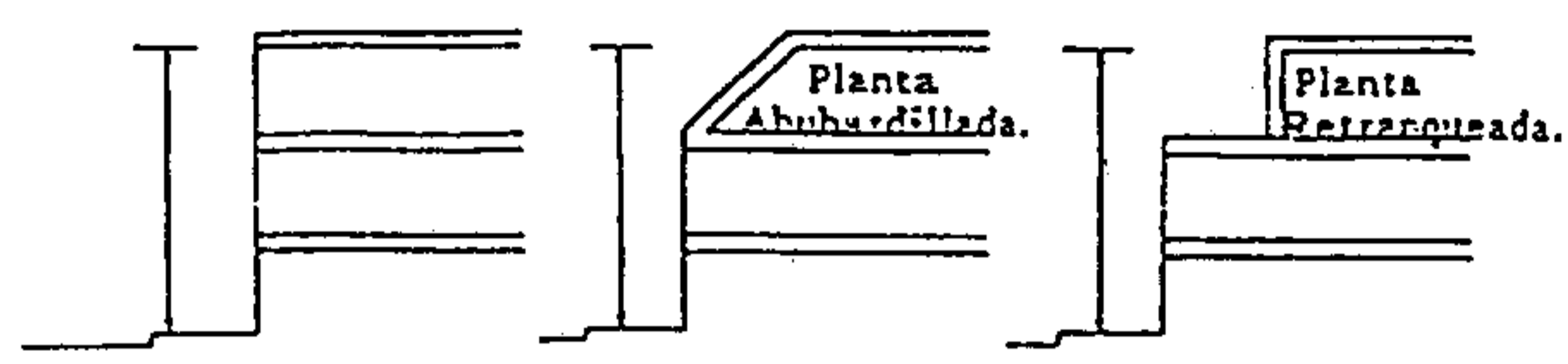
EL SECRETARIO GENERAL



edificación a ejecutar no queden tapadas; se podrá con carácter excepcional y por razones meramente estéticas, sobre la altura máxima permitida realizar una planta ático que trate adecuadamente tales medianeras, y que quedará retranqueada al menos 4 metros de la vertical del borde de la fachada, con regularización del retranqueo en contacto con la edificación existente, con una ocupación que en ningún caso sobrepasará el 60 % de la superficie de parcela edificable, debiéndose justificar tal construcción mediante un estudio de detalle que abarque la totalidad de la manzana afectada, sin poderse alterar la densidad edificatoria o de viviendas inicialmente asignada.

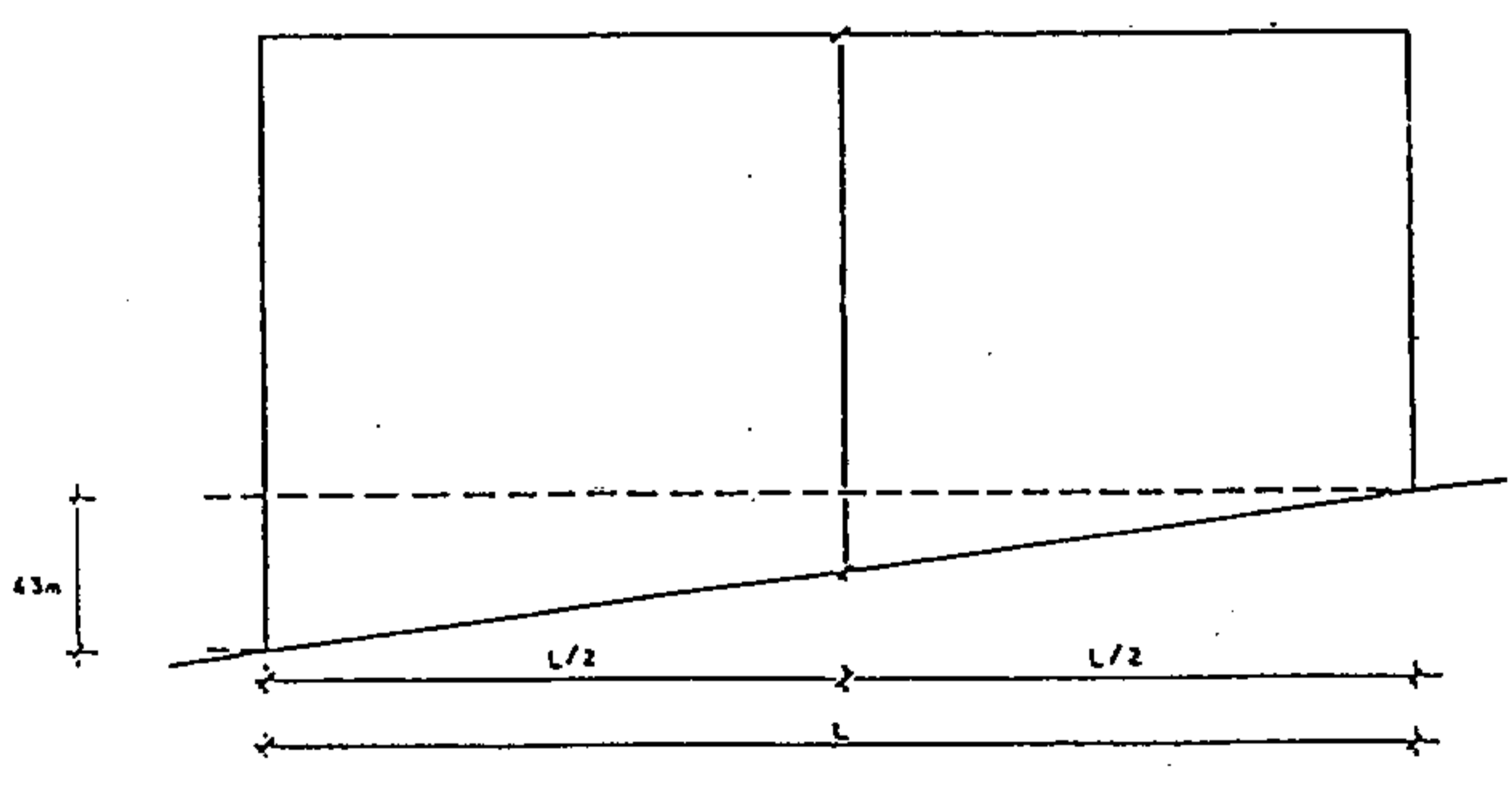
En la Calle La Longuera se permitirá, por encima de la altura máxima, la construcción de un sólo ático, situado por debajo de la línea de 45° trazada desde el borde exterior del último forjado, con la única finalidad de tratar las paredes medianeras existentes que por razones topográficas han quedado al descubierto. En ambos supuestos se deberá justificar la inclusión del ático con fotografías, esquemas y secciones del estado actual del edificio colindante a tratar.

2.- En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando con fines habitables el espacio existente bajo cubierta inclinada).



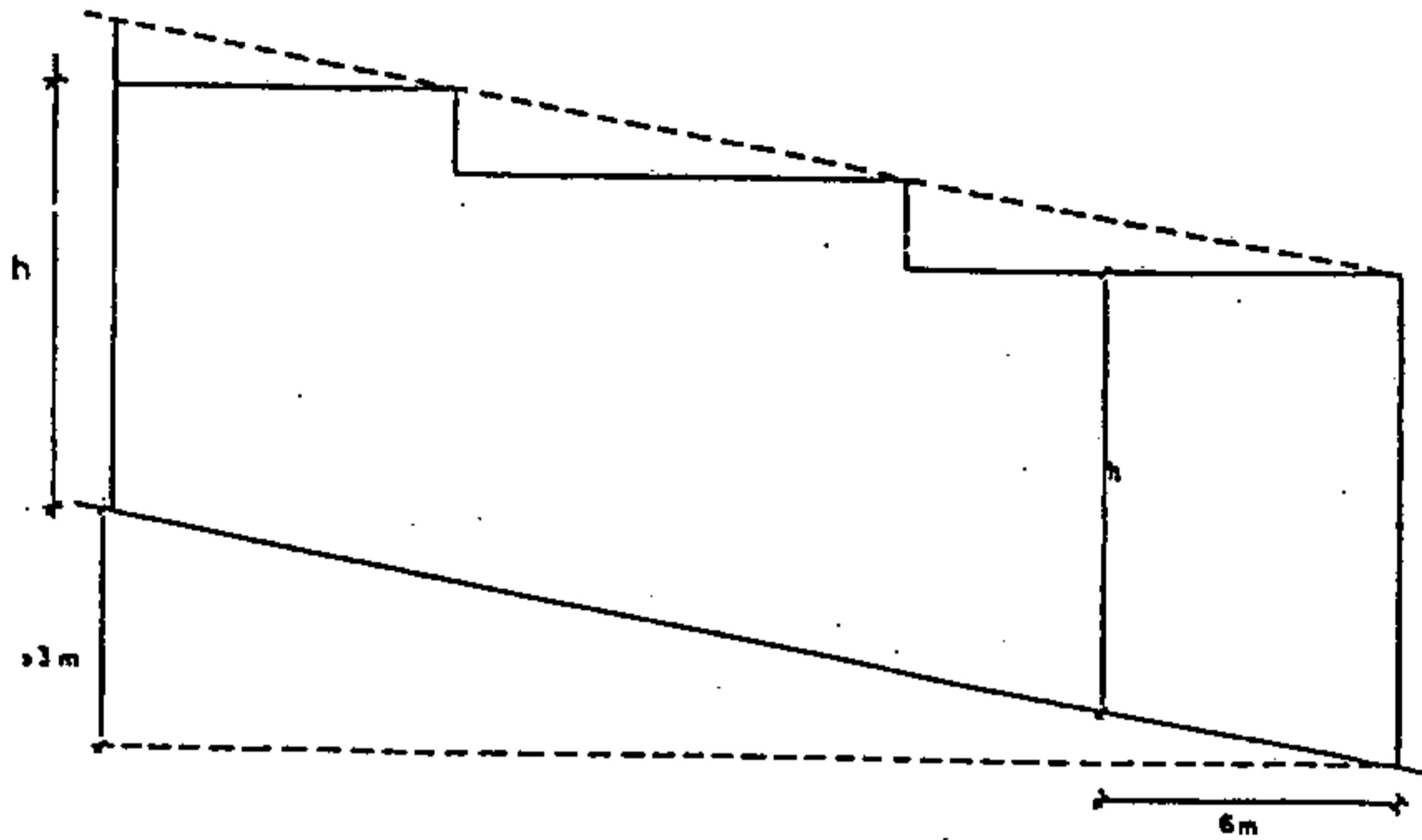
3.- Punto de medición de la altura.

La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3 metros.



Si la diferencia de rasante fuera superior a 3 metros, la altura se medirá colocando la altura reguladora sobre la rasante a 6 metros del borde más bajo del solar, proyectando horizontalmente esta altura sobre la vertical levantada sobre el borde más bajo del solar y trazando una paralela a la rasante desde dicha proyección. La edificación se encontrará por debajo de esta paralela a la rasante.

El escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio tratarlo como fachada.

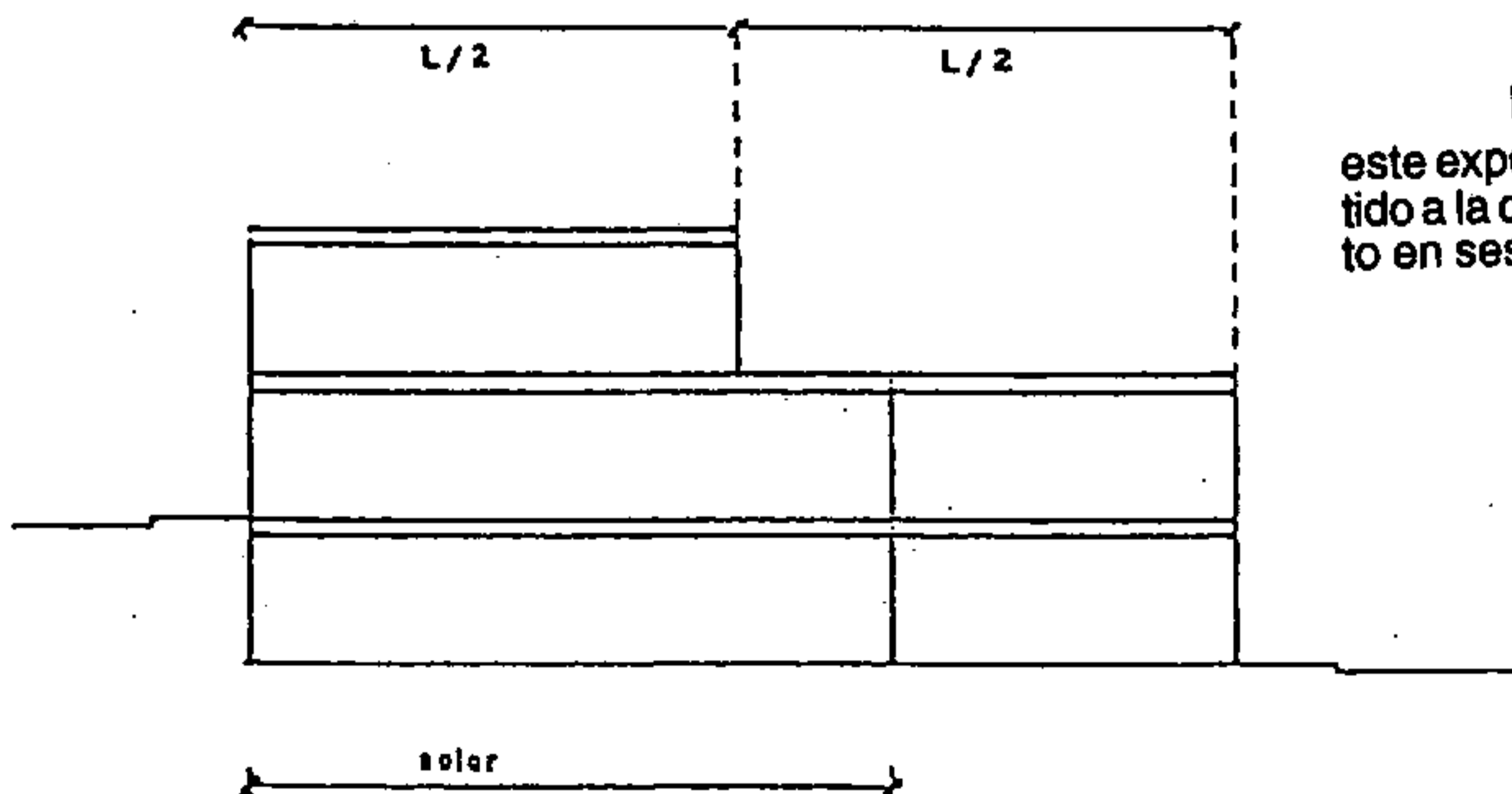


4.- Modificaciones puntuales de la altura reguladora.

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento global del aprovechamiento.

5.- Solares con frente a dos calles no adyacentes.

En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta 12 metros o la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles pueden tener distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Cuando por aplicación de esto puedan quedar medianeras al descubierto de más de 3 metros de

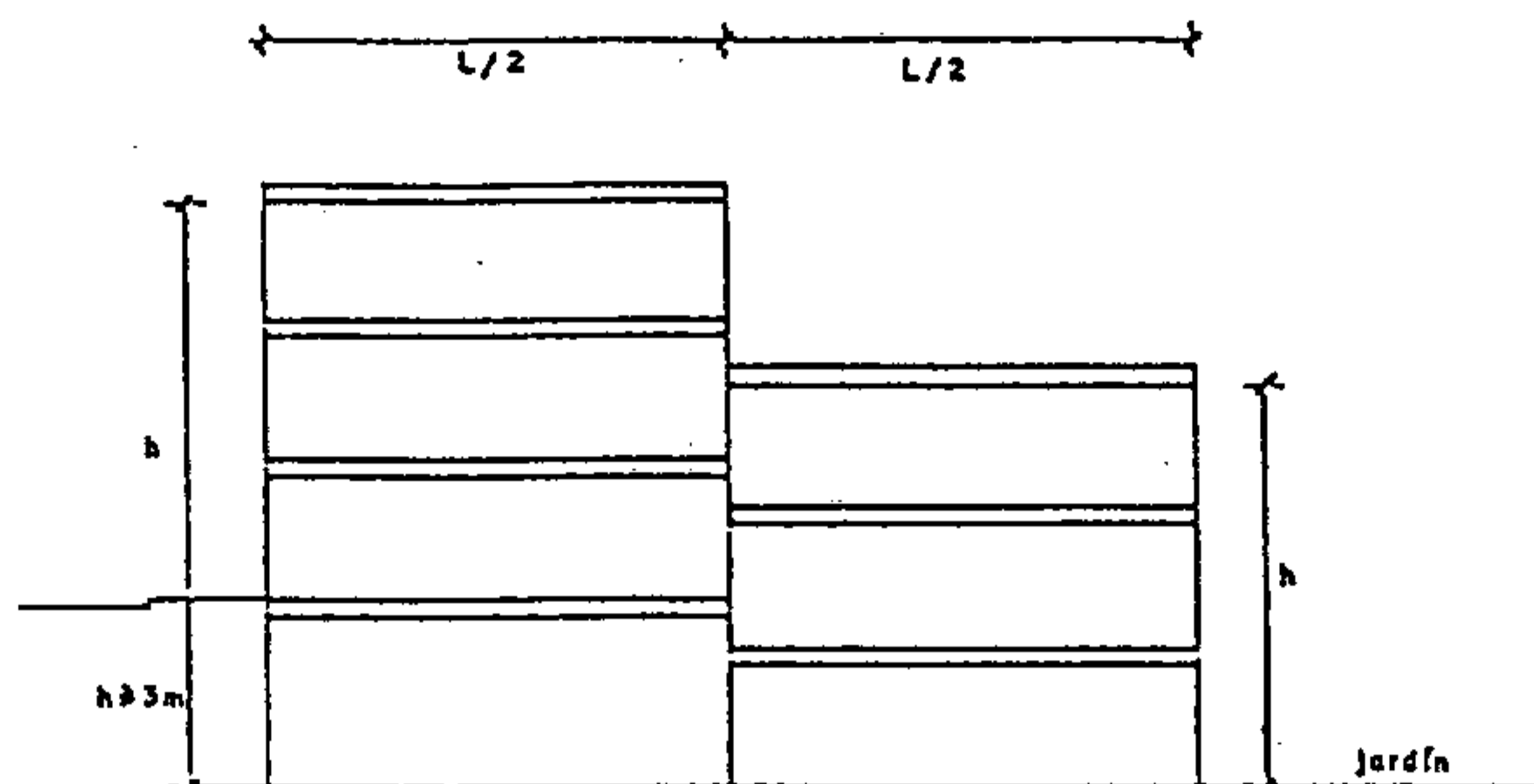
alto, se abrirán huecos en el escalón, retranqueándose 3 metros del lindero del vecino, si lo hubiese.

En el caso que la diferencia de rasante desde una calle a otra fuera superior a 3 metros, la altura reguladora podrá medirse según los esquemas del art.28.9. Por aplicación de este artículo los escalonamientos producidos no tendrán una anchura inferior a los tres metros.



6.- Solares en manzanas con alineaciones interiores.

Cuando existan señaladas alineaciones interiores, y la diferencia de nivel entre la rasante de la calle y el jardín interior sea mayor de 3 metros, la altura reguladora se medirá en ambas alineaciones, afectando cada una hasta la línea intermedia entre ellas.



7.- Señalamiento de la altura reguladora.

La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos. En caso de que no figurara señalada, la altura no podrá exceder de la menor de las manzanas colindantes.

8.- Edificación en esquina.

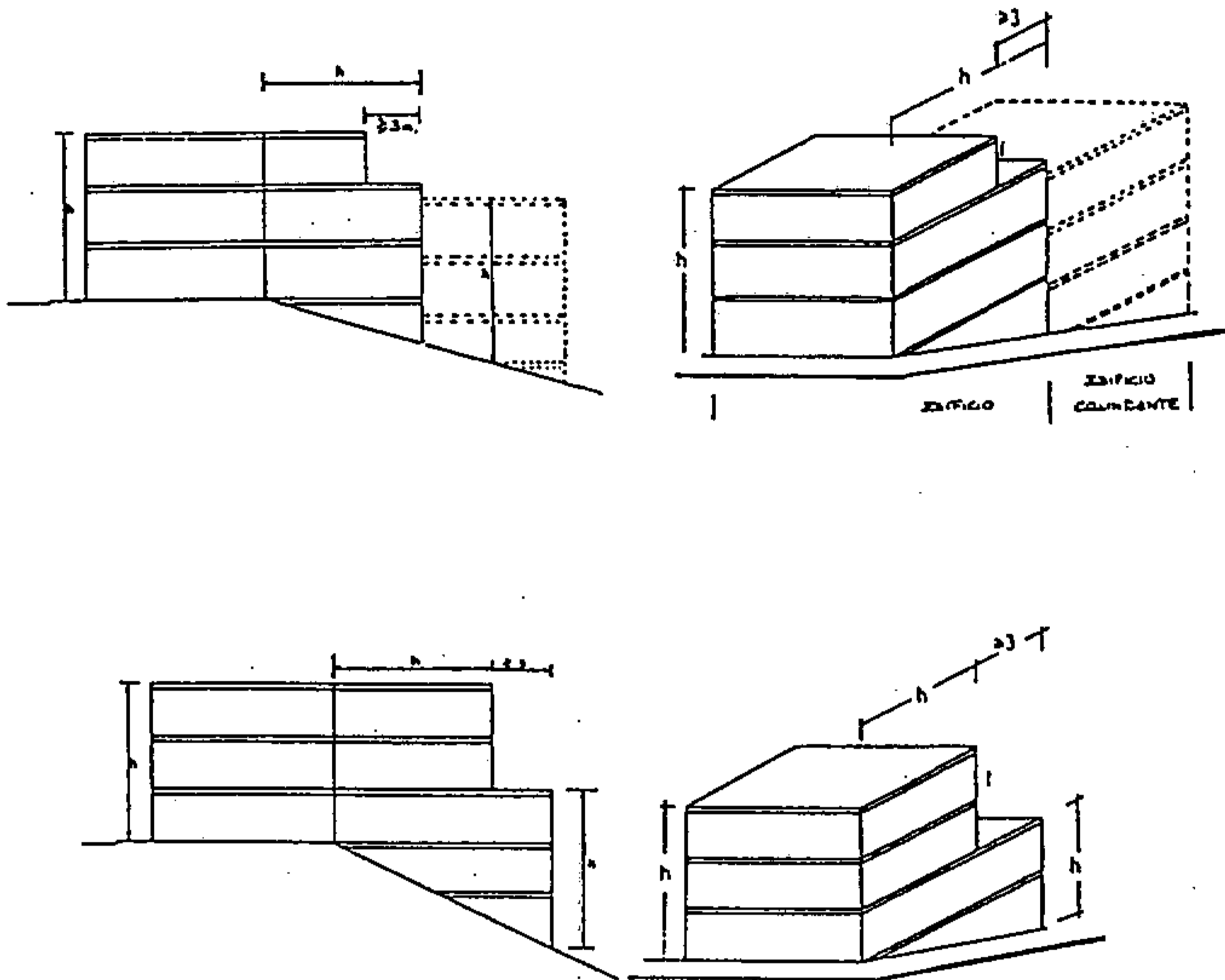
Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



9.- Casos de calles a media ladera.

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurra a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

1.- Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura.

En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

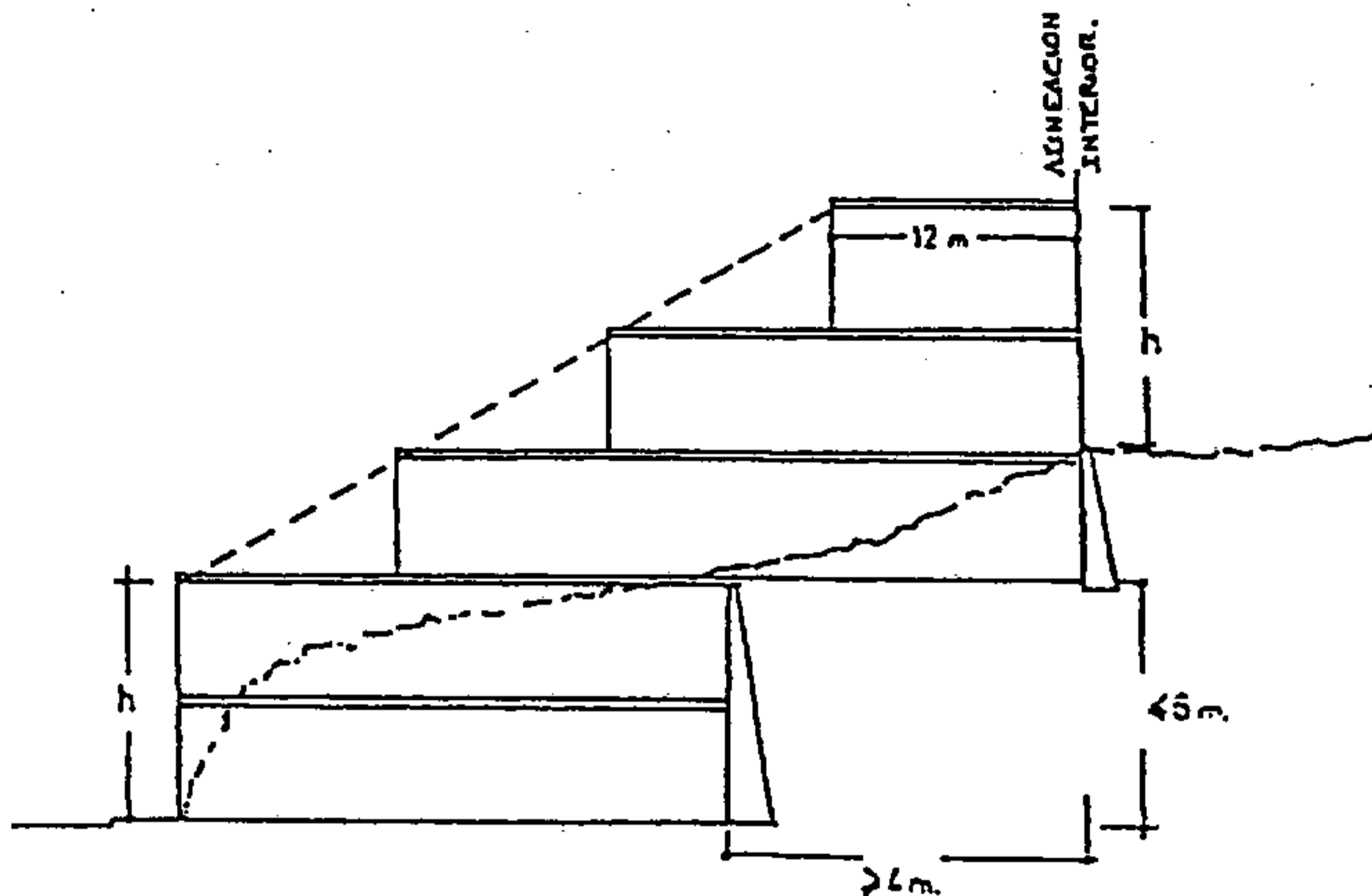
- * Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de la fachada.
- * Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores, o en el límite de la propiedad si se presentan menor fondo que las anteriores.
- * Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de 12 m.
- * Línea recta que une la horizontal anterior con la vertical descrita en el primer párrafo.

No podrán realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 m. La distancia entre dos desmontes no podrá ser inferior a 4 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



2.- Terrenos ladera abajo de la calle.

La fachada que da frente a la vía se medirá según la norma general de medición de la altura.

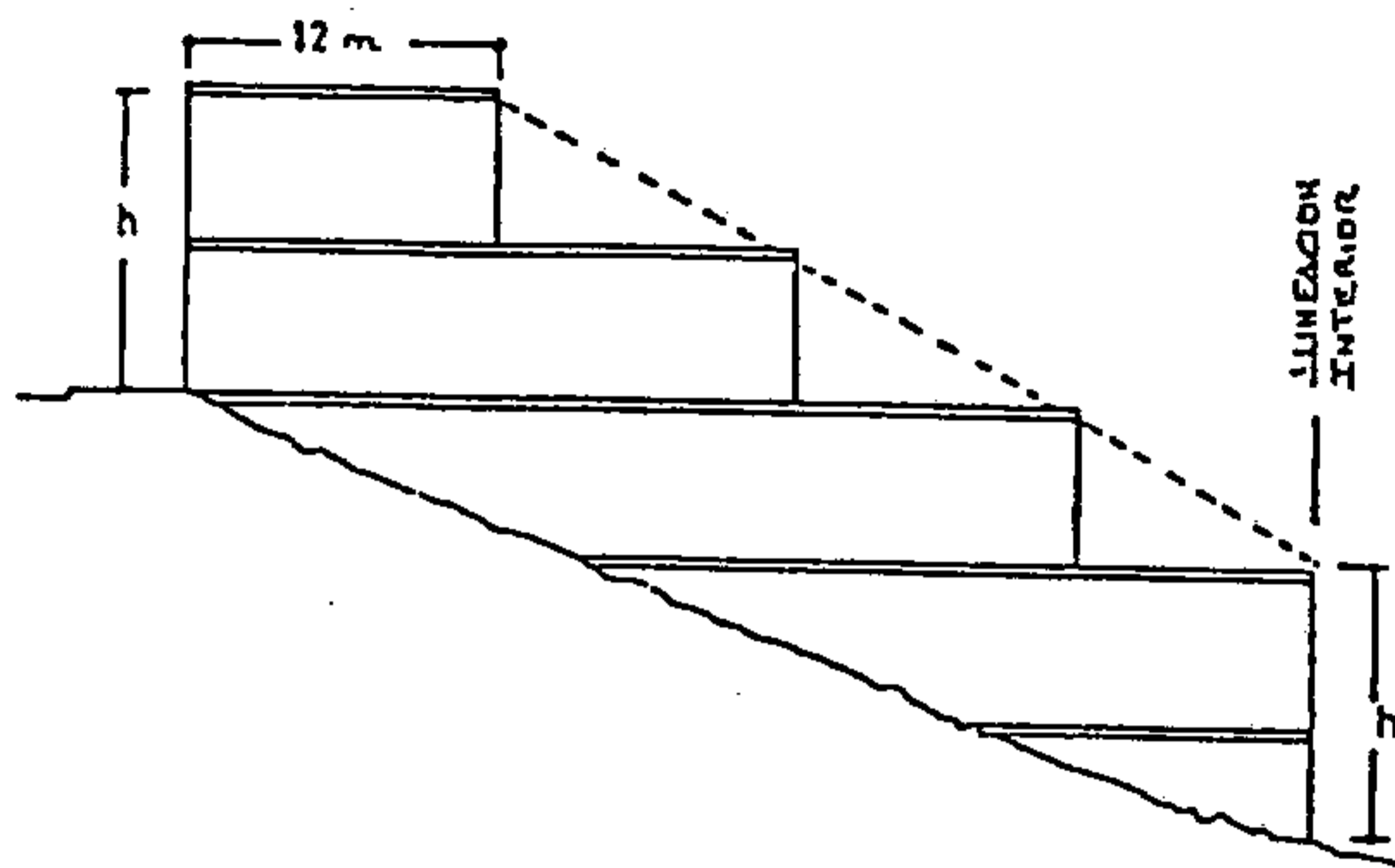
En el sentido de la profundidad, el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por:

- * Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de la fachada.
- * Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de 12 metros.
- * Vertical equivalente a la altura máxima situada sobre el terreno en la alineación interior de la manzana, o en la línea central de la manzana cuando no tu viera señalada alineación interior, o a 3 m. del límite de la propiedad si ésta resultara de menor fondo que las anteriores.
- * Línea recta que una la última vertical con la horizontal descrita en el 2º párrafo.
- * No podrán realizarse desmontes continuos de una altura superior a 6 m. La distancia entre dos desmontes no será inferior a 4 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Tanto en el apartado 1, como en el apartado 2 del punto 9, se considerará como volumen habitable a efectos de uso de vivienda, oficina o comercial, el área situada a 12 m. de cualquier punto donde sea posible abrir huecos. El área restante tiene la consideración de sótano.

Artículo 29
Construcciones
permitidas por encima
de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

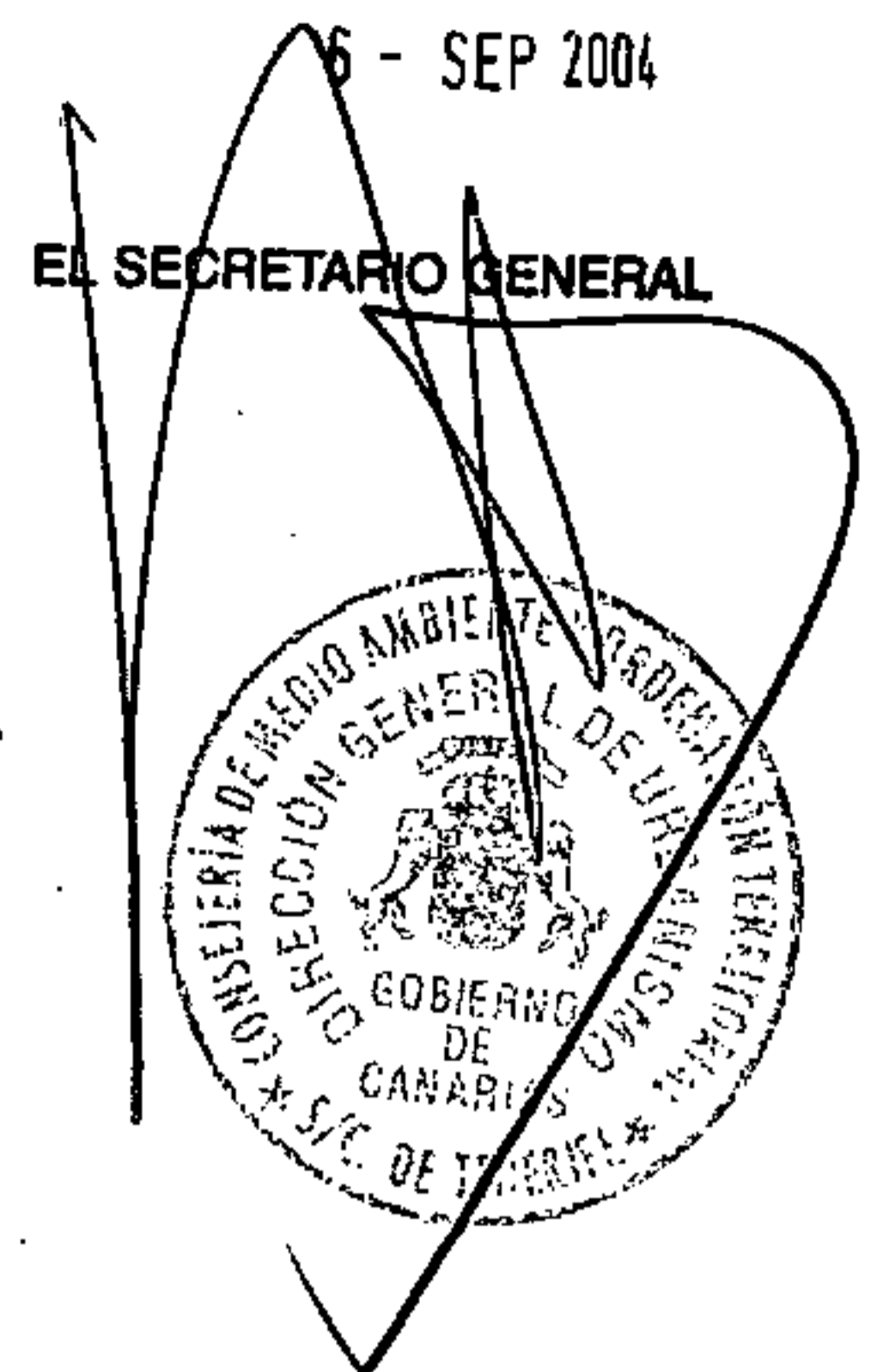
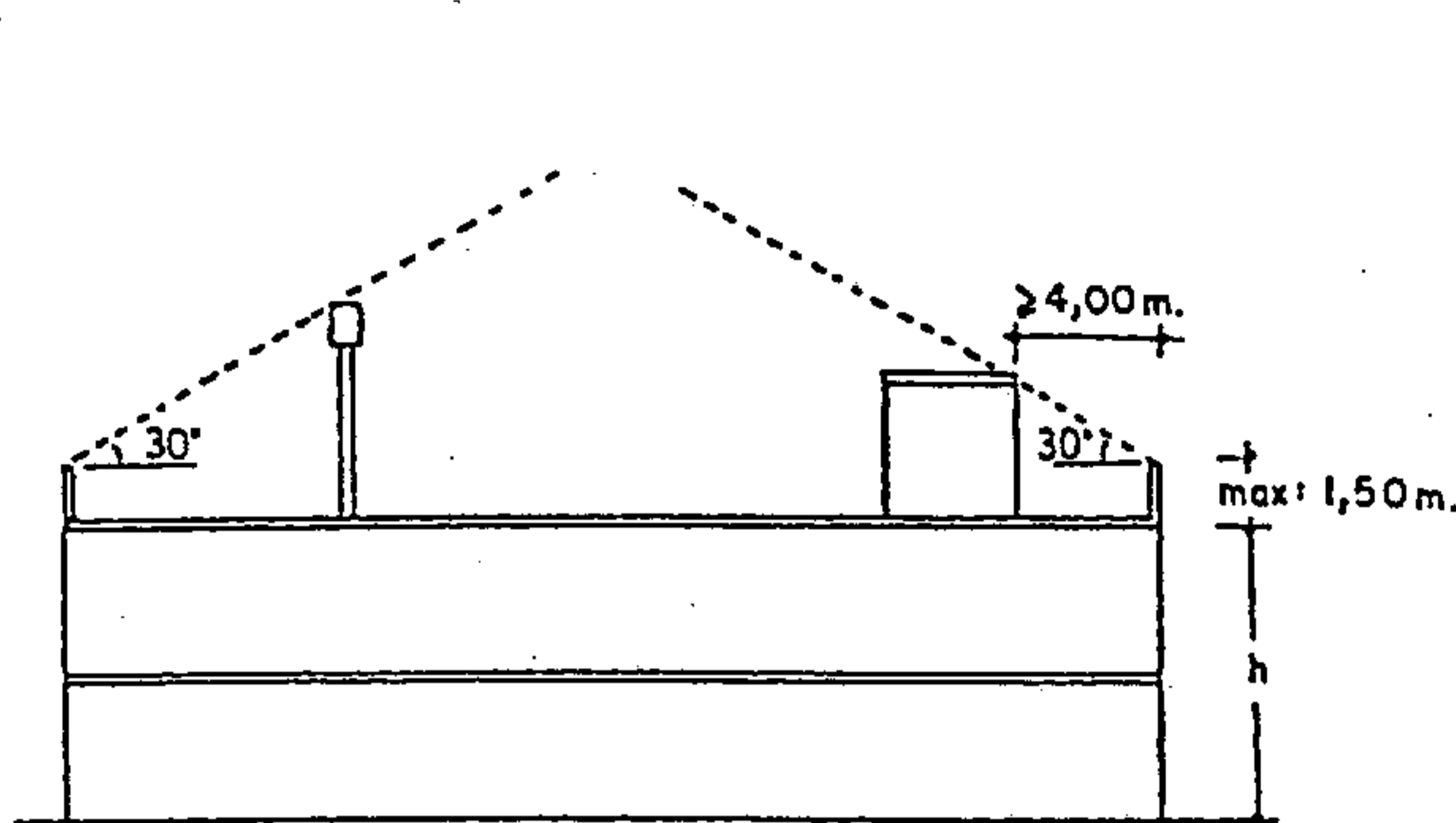
- 6) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 70% (35°), en caso de cubierta inclinada, y cuya cumbre no podrá superar la altura de 3,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero. En casos de cubierta inclinada la línea de alero coincidirá con la parte inferior del último forjado.
- 7) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento...).
- 8) Antepechos y barandillas, con una altura no superior a 1,5 metros.
- 9) Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima. Se considerará, a estos efectos, como fachada la línea divisoria entre cambios de altura, por diferencias entre las rasantes o en casos de construcciones escalonadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



En cualquier caso las cajas de escalera, cuarto de máquinas y lavadero no podrán tener una altura superior a 3 metros sobre el plano de la cubierta medidos a cara inferior de forjado. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. En caso de solares pequeños y en duplex y promociones conjuntas adosadas en las que el 15% sea inferior a la superficie de la caja de escalera siempre podrá construirse ésta sobre la altura máxima permitida.

Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

Artículo 30
Altura mínima permitida.

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 31
Cuerpos y elementos salientes.

Son todos aquellos volúmenes que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a).- Cuerpos salientes son los que pueden ser habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos. Se incluyen, por tanto, los miradores, balcones, tribunas y terrazas voladas.

b).- Elementos salientes son el resto de los elementos constructivos que son parte integrante de la edificación y que no son habitables ni ocupables como aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, soportes publicitarios o informativos y otros similares de carácter ornamental.

1.- Cuerpos salientes.

Solo se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja y de forma que el borde del mismo quede paralelo a la alineación de la calle. No obstante se permiten formas curvas y elementos que se aparten de la regla general del paralelismo, siempre y cuando su incidencia sea poco significativa.

La altura mínima de un cuerpo sobre la acera será de 3,5 metros en cualquier punto en que se mida.

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados tendrán los cerramientos totalmente acristalados, al menos en un 50 % de la superficie.

A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:

En calles con anchura inferior a 8 metros sólo se permite aleros y cornisas.

En el resto de las calles, la profundidad máxima del vuelo será igual al 8% del ancho de la calle, y siempre menos de 1 m.

La longitud de fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes será como máximo del 50 % de la longitud del plano de la fachada considerada. Se aplicará esta regla por cada planta separadamente, no pudiéndose acumular en el resto de planta las longitudes de volados así obtenidas.

$$LF = 50 \% \times Le$$

Siendo Le la longitud total de la fachada considerada.

Los cuerpos salientes se separarán del lindero una distancia igual a la dimensión del vuelo con un mínimo de 1 metro.

2.- Elementos salientes.

a).- Cornisas y aleros.

* En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,30 metros, como máximo.

* En calles entre 10 y 15 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo.

* En calles de más de 15 metros entre fachadas: 0,5 metros, como máximo.

b).- Portales y escaparates.

Tanto la decoración de locales comerciales de planta baja, como en los portales, y siempre que el ancho de la acera supere el 1,20 m. se permitirá sobresalir de la alineación oficial 12 cms., como máximo.

c).- Marquesinas y toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 metros.

Su saliente tendrá que ser menor que el ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado o las instalaciones públicas.

d).- Soportes publicitarios e informativos (Muestras, banderines, carteles indicativos, etc.).

Será de aplicación la Ordenanza de la Actividad Publicitaria en el Valle de La Orotava, enmarcada dentro del Plan de Excelencia Turística del Valle de La Orotava.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 32 Cerramientos.

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o entre aquellas y el terreno no urbano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

Los cerramientos a vial, podrán ser opacos hasta una altura de 1,00 metro y con verja o seto hasta un máximo de 2 metros, medidos desde la rasante de la calle, o en su defecto, cota natural del terreno.

Los cerramientos a parcelas o terrenos contiguos podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2 metros, medidos sobre la cota natural del terreno.

Cuando se trate de calles inclinadas, el cerramiento opaco, si es escalonado, podrá alcanzar, como máximo, la altura equivalente a una planta en cualquiera de sus puntos a lo largo de la calle. Si sigue la pendiente de la calle seguirá la norma del párrafo anterior.

EL SECRETARIO GENERAL



**Artículo 33
Planta Baja.**

Es aquella planta que tiene el pavimento situado entre 0,60 metros por debajo de la rasante de la calle en el lugar de medición de la altura y:

- a).- 1,20 metros por encima de la misma, si en planta baja existe vivienda.
- b).- 0,60 metros por encima de la rasante en el resto de los casos.

Si existiese más de una en éstas condiciones se tomará como tal la de posición inferior.

La altura libre mínima y máxima de planta baja, cuando se destine a usos públicos o comerciales, será de 3,20 metros y 3,80 metros respectivamente, medidos desde el suelo a cara inferior del forjado del techo. Si se destina a usos residenciales, la altura libre podrá oscilar entre 2,5 m. y 3,2 m.

Cuando la planta baja se destina a salones sociales en caso de uso hotelero, la altura libre podrá ser de 4 metros.

**Artículo 34
Planta Sótano.**

Es aquella por debajo de la rasante que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro.

La altura libre mínima será de 2,20 m. En las rampas de acceso pueden existir puntos donde la altura libre sea de 2 m.

No se permiten en ella usos habitables o residenciales.

**Artículo 35
Planta Semisótano.**

Es aquella planta cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante y parcialmente enterrada.

Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales, excepto cuando una de las fachadas emerja totalmente del terreno circundante, en cuyo caso se permiten usos habitables o residenciales hasta 12 metros de distancia de dicha fachada y con una altura libre mínima de 2,5 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 36
Planta piso.

- 1.- Es toda planta situada por encima de la planta baja.
- 2.- La altura libre oscilará entre 2,50 metros como mínimo y 3 metros como máximo. En ningún caso la relación altura libre planta baja/altura libre planta piso podrá ser superior a 1,50.
- 3.- Excepcionalmente se permitirán mayores alturas cuando se trate de construcciones en entornos de edificaciones antiguas y se pretende con ello igualar las alturas de los pisos y cornisas a las construcciones existentes, pero manteniendo la relación pb/pp $\frac{1}{4}$ 1,50.
- 4.- Salvo en este supuesto, el incremento de la altura máxima se contabilizará como una planta más.
- 5.- El uso residencial en los altillos, resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá cuando se garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad, y computando como planta en la medición de la altura. En estos casos se permite una altura libre de 1,9 m. a efectos del cómputo de la superficie útil de la dependencia.



Artículo 37
Patios de luces y ventilación.

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es la ventilación e iluminación a dependencias.

Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables tendrán la condición de que en ellos pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la cuarta parte de la altura del patio y nunca menos de 3 metros.

Si lo que ventila al patio son sólo, aseos y escaleras, su dimensión será tal que permita inscribir en él un círculo de 2,5 metros de diámetro.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo (y que ventilen e iluminen por el patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica. El patio deberá quedar libre en toda su superficie, no pudiendo incluir elementos que ocupen parte del mismo.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud de la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos correspondientes a la otra dimensión, a razón de 0,30 metros de disminución de una por cada 1 metro de aumento de la otra, pero de modo que siempre pueda inscribirse el círculo de 3 metros ó 2,5 metros según el patio de ventilación sea de piezas habitables o de aseos y escaleras.

Artículo 38
Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

Primera.- La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar mediante documento público ante Notario, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

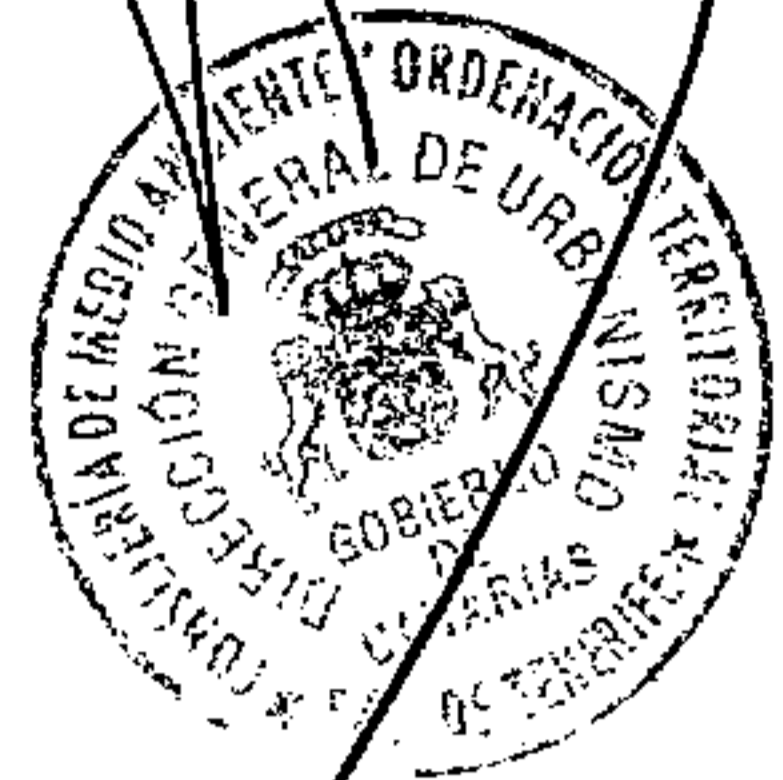
Segunda.- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Tercera.- Los niveles de los pisos de los patios mancomunados no diferirán más de 2 metros.

Cuarta.- El patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios interiores.

Quinta.- Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 2 metros de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 4,50 metros a contar desde el pavimento del patio más bajo.

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 39
Patios abiertos a los jardines interiores.

Los patios abiertos a jardines interiores o a otros espacios interiores, tendrán un ancho mínimo de 5 metros y su fondo no será mayor de 1,5 veces su ancho.

Cuando se trate de edificios de dos plantas, el patio abierto al jardín interior se regirá, en cuanto al ancho, por las normas establecidas para patios interiores.

Artículo 40
Cubiertas en patios particulares.

En patios de hasta cuatro plantas, se permite la cubrición por medio de lucernarios, siempre y cuando éstos tengan una superficie de iluminación en planta igual a la superficie total del patio, y se disponga a su vez de una superficie de ventilación equivalente a la superficie total del patio.

Artículo 41
Construcciones auxiliares.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que estén al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacén, invernadero, gallinero, cuarto de apero etc...

En los jardines interiores sólo se permiten aquellas construcciones auxiliares claramente vinculadas a la jardinería del suelo. En ningún caso, podrán ocupar más del 10% del suelo de la parcela destinado a jardín interior.

Artículo 42
Portales.

Las edificaciones en las que pueda existir un sólo acceso para más de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínimo de 2,20 x 2,00 metros. La oscilación máxima del nivel de dicha superficie horizontal respecto a la rasante de la acera en el punto medio del acceso será de sesenta centímetros. En los edificios en que el acceso sea para un sólo uso, o una sola vivienda, no se exigirá el portal.

Se emplearán las determinaciones del Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo y demás determinaciones jurídicas concordantes, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 43
Escaleras.

Las cajas de escaleras de edificación de viviendas colectivas o de viviendas en plantas altas, cuya escalera se encuentra en zona común con otras dependencias, deberán tener iluminación y ventilación directa al exterior o patio. En cada planta la superficie de iluminación será como mínimo de 1 m².

En edificio de hasta cuatro plantas, esta ventilación e iluminación podrá ser cenital si el ojo de la escalera es de 0,60 metros como mínimo y la dimensión del lucernario tiene una superficie de al menos 2/3 de la planta de la caja de escalera y con una superficie de ventilación mínima de m².

En el caso de edificaciones de dos plantas la escalera podrá poseer iluminación y ventilación cenital a través de un lucernario de 0,60 x 0,60 metros como mínimo.

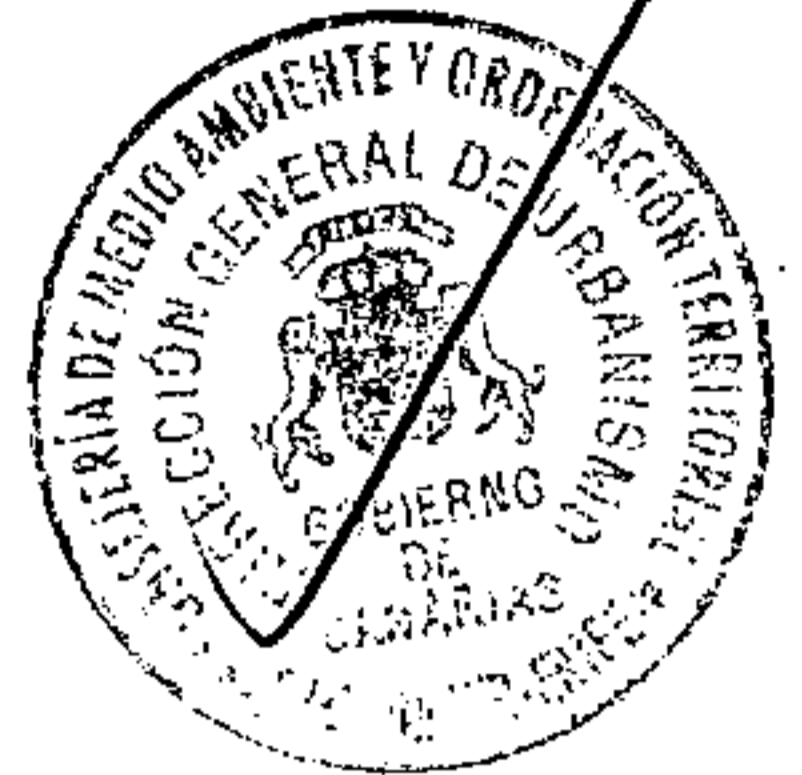
En edificios de uso único industrial, comercial y de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de las escaleras, siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra el fuego.

La anchura de los tramos de escalera colectiva será de 1,00 metro. Si la escalera es interior a una vivienda, podrá tener un ancho mínimo de 0,85 metros, así como ser de caracol o compensada.

En edificios con ascensor la huella mínima de los peldaños, sin contar el vuelo, será de 27,5 cms. y la contrahuella máxima de 18,5 cms. En las escaleras interiores a una vivienda, la huella puede ser de hasta 24 cms. y la contrahuella de 20 cms.

En edificios sin ascensor la huella mínima de los peldaños, será de 28 cms., y la contrahuella máxima de 17,5 cms.

Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros, y en ellas no podrá haber ningún peldaño intermedio. Si a las viviendas se accede a través de pasillos, la anchura mínima de éstos será de 1,20 metros.



Artículo 44
Situación del núcleo de comunicación vertical.

El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) podrán situarse en fachada de manera que no sobrepasen la altura de 1,50 m. sobre la cara inferior del último forjado, con los condicionantes establecidos en el art. 29.

Artículo 45
Ascensores.

En las construcciones de nueva planta o reforma y ampliación, será obligatorio instalar un ascensor, cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

En estos casos, el arranque del ascensor deberá situarse al mismo nivel que el suelo del portal, y el ascensor no podrá llegar hasta la azotea, con el fin de que el cuarto de máquinas no exceda de la altura de la caja de escalera.

En el espacio destinado a la zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas, debe poder inscribirse un círculo de 1,40 metros de diámetro, centrado con la puerta del ascensor.

Se cumplirá el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

sobre accesibilidad en los edificios.



Artículo 46
Ventilación de dependencias.

La ventilación de cuartos de aseo se hará con arreglo a la Norma Tecnológica NTE-ISV.

En el caso de utilizarse chimeneas o patinillos no industriales para la ventilación de retretes, cuartos de basura, de contadores o similares, éstas tendrán una superficie libre mínima de 0,70 metros cuadrados y lado mínimo de 0,70 metros.

Artículo 47
Aparcamientos.

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción, en solares de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m.² de superficie, siempre que el solar de frente a una vía que admita el tráfico rodado.

El número de plazas de garajes será, como mínimo, de una por vivienda.

Artículo 48
Categorías de los garajes.

Los garajes se clasifican en las siguientes categorías:

- 1.- Anexos a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de los usuarios de la vivienda.
- 2.- Garajes en planta baja, sótano y semisótano.
- 3.- Garaje en edificio exclusivo.

Artículo 49
Requisitos para el establecimiento de garajes.

A).- Los garajes de categoría 1ª se admitirán siempre.

B).- Los garajes de la categoría 2ª y 3ª que posean más de 500 m² no podrán tener los accesos en frente de la fachada principal de los equipamientos comunitarios.

Los garajes de esta categoría no podrán situarse lindantes con teatros, cines y loca les públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores.

C).- Los garajes de la categoría 3ª no pueden estar dentro del recinto Histórico- Artístico definido en el artículo 173, ni en áreas de Ciudad Jardín.

Artículo 50
Condiciones de los accesos a los garajes.

Los garajes se sujetarán a las siguientes prescripciones:

Los garajes de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de anchura mínima.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

61 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL.

Podrán utilizar el portal de acceso al edificio, si éste tiene una anchura no menor de 4,5 metros.

Los garajes de 600 a 2.000 m² tendrán un ancho mínimo de acceso de 3, 4 ó 5 metros, según den a las calles de más de 15 metros, entre 15 metros y 10 metros y menores de 10 metros. Además tendrán un acceso independiente para personas, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego.

Los garajes de más de 2.000 m² tendrán salida y entrada independientes, con ancho mínimo cada uno de 3 metros.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y la curva el 16%. Su anchura mínima será de 3 metros. El radio de giro mínimo medido en el eje de la rampa será de 6 metros.

El acceso tendrá un tramo con pendiente no mayor del 5% y de longitud no menor de 4 metros, a la salida de la calle.

Si se emplean montacoches, existirá un aparato elevador por cada 30 plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5 metros.

Se autorizará la mancomunidad de garajes.

El número de plazas en el interior de los locales destinados a garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie del local por 25 m².

La altura libre en cualquier punto será como mínimo de 2,2 metros.



Artículo 51 Construcción de los garajes.

Sin perjuicio de lo que establezca la NBE-CPI-96 de Protección contra Incendios y su régimen reglamentario de aplicación, se tendrán que cumplir las siguientes determinaciones:

- 10) Los elementos estructurales habrán de ser resistentes al fuego, o estar debidamente protegidos con materiales aislantes, debiéndose especificar en los proyectos la naturaleza, espesor y características de los materiales a emplear.
- 11) No deben existir huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 12) La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas para su utilización exclusiva, construidas con elementos resistentes al fuego.
- 13) Será obligatorio disponer de aparatos detectores de monóxido de carbono (CO) que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.
- 14) Se instalarán aparatos de extinción de incendios adecuados en proporción de 1 cada 150 m² de superficie.

Sección 2.- Edificación Aislada.

Artículo 52 Solar edificable.

Además de los requisitos establecidos con carácter general en el artículo 11 se considera solar



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

edificable el que cumpla las condiciones siguientes:

- 1.- La superficie mínima será de 300 m².
- 2.- Su forma y dimensiones, serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 53
Aplicación de esta tipología.

Será de aplicación esta tipología a aquellos solares edificables a los que en los planos de ordenación se les haya asignado esta calificación.

Artículo 54
Ocupación máxima.

Se entiende por ocupación, la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La ocupación máxima será del 40% del solar. En los casos de edificaciones escalonadas, con un retranqueo entre fachadas en el sentido de la pendiente mayor de 3 metros, se permite una ocupación del 50%.

Los sótanos y semisótanos se consideran incluidos dentro del concepto ocupación. A efectos de medición no computarán los muros de contención.

No se limita la ocupación a la edificación de equipamiento.

Artículo 55
Alineación oficial.

Será de aplicación el artículo 18.

Artículo 56
Retranqueo de la edificación.

La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de 3 metros.

De los demás linderos, se retranquearán una distancia igual a la mitad de la altura y nunca inferior a 3 metros.

El espacio existente entre la edificación y la alineación no puede ser destinado a otro uso que el de jardín, y nunca se encontrará a nivel inferior que el piso de la planta baja de la edificación.

Si se construye en un mismo solar más de una edificación, la separación entre ellas no será menor de 6 metros.

Artículo 57
Frente de Solar.

En los términos expresados en el art. 25, el frente mínimo de solar para poder ser construido, es de 15 metros.

DILIGENCIA: Para hacer o este expediente/proyecto técnico ha sido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 -
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 58
Rasante.

Artículo 59
Altura reguladora
máxima.

Será de aplicación el artículo 27



La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. La altura máxima es la que figura señalada en los planos. En aquellos casos en que no se encontrara señalada la altura en los planos, ésta no podrá superar las 3 plantas ni los 10,00 m., excepto los establecimientos turísticos alojativos que pueden llegar a los 10,4 metros.

Será de aplicación el cuadro del artículo 28 que relaciona el número de plantas con la altura en metros de la edificación.

En edificación para hoteles el cuadro de alturas es el siguiente:

- 15) Una planta y 4 m. (Cumpliendo siempre el artículo 33).
- 16) Dos plantas y 7,00 m.
- 17) Tres plantas y 10,40 m.
- 18) Cuatro plantas y 13,20 m.
- 19) Cinco plantas y 16,40 m.

Esto no será de aplicación a las parcelas de equipamiento, donde la naturaleza del uso a instalar exige alturas de plantas diferentes, tales como polideportivos, mercados, bibliotecas, etc..

Como terreno circundante se tomará el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.

El movimiento del terreno circundante con respecto al terreno natural, tendrá que corresponderse con la topografía del mismo. En general no se podrán producir desviaciones hacia arriba o abajo del terreno natural, en más de un metro cincuenta centímetros (1,50) excepto en la zona del lindero frontal, en la cual tendrá que ser coincidente el terreno urbanizado con la rasante oficial, salvo en los casos debidamente justificados en los que la topografía del terreno así lo exija, en los que se admitiría la desviación anteriormente enunciada. En cualquier caso y a partir de ella el terreno urbanizado se dispondrá dentro de los límites de un ángulo de más o menos treinta grados sexagesimales (+/- 30°) hasta encontrar al terreno natural o el urbanizado según las condiciones anteriores, o bien a los seis metros de la alineación oficial se podrán disponer muros de una altura inferior a los tres (3) metros hasta encontrar el terreno natural, o bien en este último caso si no se encontrara el terreno natural, se podrán realizar movimientos de tierra mayores de un metro cincuenta centímetros (1,50) hasta los tres (3) metros solamente en el supuesto de no encontrar con esa figura el terreno natural. En los casos expuestos en este punto, se puede realizar, en una superficie del diez por ciento (10 %) de la parcela o solar como máximo, movimientos mayores si por las condiciones topográficas del mismo así lo exigieran pero siempre respetando en la zona colindante con la rasante de la vía la rasante oficial.

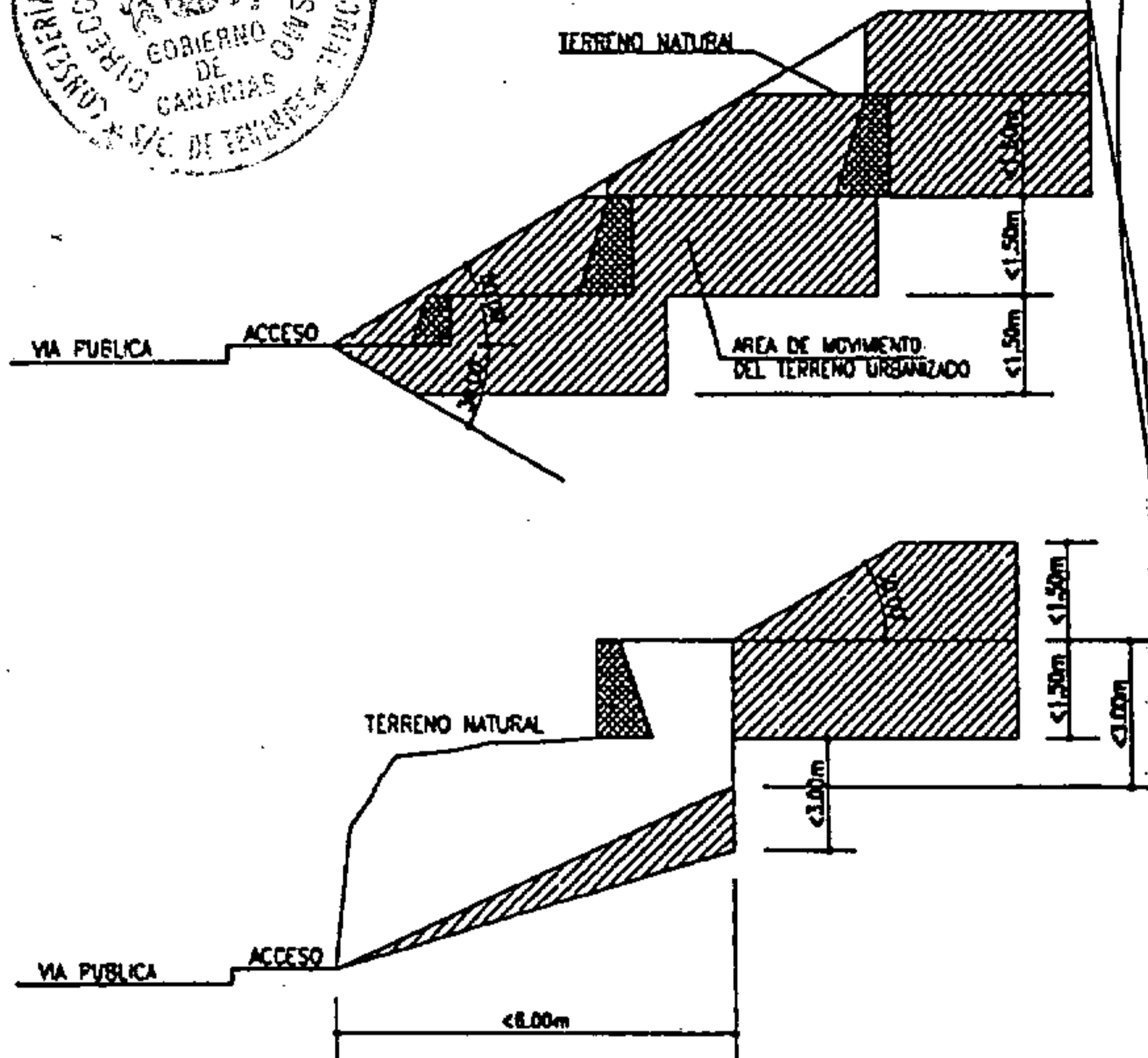
En edificación escalonada será de aplicación el artículo 91 apartados b y c, así como el gráfico explicativo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 60 Edificabilidad máxima.

Se entiende por edificabilidad máxima, el número de metros cuadrados de superficie habitable techada que se permite por cada metro cuadrado de solar edificable. La edificabilidad se determinará en cada caso en función de la ocupación máxima y el número de plantas permitido (edificabilidad = $0,4 \times n^\circ$ de plantas).

Se entenderá por superficie habitable, la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o a patios, de 0,60 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Computarán como superficie habitable los pasillos y escaleras, así como las construcciones sobre cubierta.

Los balcones y terrazas abiertos computarán sólo el 50%, en tanto que los semicerrados y cerrados computarán el 100%. Las terrazas que utilicen la cubierta de un edificio (construcciones escalonadas) no computarán como superficie habitable, y siempre que sean abiertas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

61 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 61
Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

Será de aplicación el artículo 29, limitándose la altura de la cumbre a 4 m desde el alero.

Artículo 62
Cerramientos del solar.

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento transparente a partir de un metro de altura en la totalidad de la línea de fachada, que permita las vistas desde la calle. La altura máxima del cerramiento será de 2,20 metros.

Los cerramientos laterales no podrán ser ciegos por encima de los 2 metros.

Artículo 63
Planta baja.

Es aquella planta que tiene el pavimento entre - 0,30 y 1,20 metros con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

La altura mínima libre de planta baja será de 2,5 metros. La máxima será de 3,5 metros, excepto en hoteles, en los que se permite 4 m. en salones sociales. Se permite mayor altura a costa de contar el exceso como otra planta.

Artículo 64
Planta sótano.

Es aquella planta que está enterrada en toda su altura a lo largo de todo su perímetro.

La altura libre mínima será de 2,2 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales.

Artículo 65
Planta semisótano.

Es aquella planta que se encuentra parcialmente enterrada.

La altura libre mínima será de 2,2 metros.

No se permiten usos habitables o residenciales, excepto cuando una de las fachadas emerja totalmente del terreno circundante, en cuyo caso se permiten usos habitables o residenciales hasta 12 metros de distancia de dicha fachada y con una altura libre mínima de 2,5 metros.

La parte de la planta que emerja del terreno circundante computará en la altura reguladora de la edificación y en el cálculo de la edificabilidad (lo que constituya superficie habitable según el artículo 60).



Es toda planta situada por encima de la planta baja; la altura libre mínima será de 2,5 metros y la altura libre máxima será de 3,20 metros. En los casos de plantas abuhardilladas se permite una altura libre mínima de 1,9, a efectos del cómputo de la superficie útil de la dependencia.

Artículo 66
Planta piso.

Será de aplicación el artículo 37.

Artículo 67
Patios de luces y ventilación.

Será de aplicación el artículo 40.

Artículo 68
Cubiertas en los patios.

Se definen como construcciones auxiliares aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes cuarto de máquinas, etc.

Artículo 69
Construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares estarán comprendidas dentro de la ocupación máxima permitida.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 43.

Para los usos públicos se cumplirá, además, lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios (NBE-CPI-96) y demás disposiciones reglamentarias y el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 70
Escaleras.

Será de aplicación el artículo 46.

Artículo 71
Ventilación de dependencias.

Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción a razón de una plaza por vivienda o una plaza por cada 100 m² de edificación no residencial.

Artículo 72
Garajes.

Se cumplirá lo establecido en los artículos 48 a 51 ambos inclusive.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 73
Solar edificable.

Sección 3ª.- Edificación mixta.



Además de cumplir los requisitos establecidos, con carácter general, en el artículo 11, se precisa también para que un terreno sea solar edificable lo siguiente:

- * Que su longitud de fachada no sea inferior a 6 m., se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro y tenga una superficie igual o mayor de 70 m², en los casos en que se edifique entre dos medianeras.
- * Que su longitud de fachada no sea inferior a 12 m., se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y tenga una superficie igual o mayor de 140 m², en los casos en que se edifique con retranqueos a los linderos laterales.
- * Que su longitud de fachada no sea inferior a 9 m., se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y tenga una superficie igual o mayor de 105 m², en los casos en que se edifique con retranqueo a uno de los linderos laterales.
- * En las zonas delimitadas como asentamiento rural, ésta tipología edificatoria se regulará por las determinaciones de ordenación propias de estos asentamientos y respecto de las que éste artículo tendrá en todo caso carácter supletorio.

**Artículo 74
Retranqueos de la
edificación.**

La nueva edificación se adosará a las paredes medianeras si existen. En otro caso se retranqueará 3 m. de los linderos laterales, a menos que se presente permiso del propietario colindante autorizando el adosamiento al lindero.

En los casos en que en el predio colindante exista fachada hacia el solar que se pretende construir, la edificación se retranqueará 3 m. aunque exista autorización de adosamiento.

Cuando en aplicación de esta ordenanza se produzcan retranqueos laterales, se construirán fachadas hacia estos espacios laterales, con apertura de huecos.

**Artículo 75
Otras Ordenanzas
Aplicables.**

Se aplicará a esta tipología lo dispuesto en los artículos 18, 19, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51.

Sección 4ª.- Edificación en ciudad jardín.

**Artículo 76
Solar edificable.**

Además de cumplir los requisitos de carácter general fijados en el artículo 11, se considera solar



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

edificable el que cumple las siguientes condiciones:

* Su superficie mínima será de 400 m². Sin embargo los Planes y Estudios podrán aumentar esta superficie mínima cuando determinadas condiciones paisajísticas u otras lo aconsejen.

* Cuando como consecuencia de la ordenación, alguna parcela ya edificada se vea afectada sólo en el terreno y no en la edificación, no se considerará por ello fuera de ordenación. Sin embargo la nueva edificación que pudiera realizarse en ellos (casos de reforma y/o ampliación) cumplirá el artículo 79, y el conjunto el 77.

* Su forma y dimensiones deben ser tales que pueda inscribirse en él un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 77
Ocupación máxima de solar.

Se entiende por ocupación la proyección de la edificación sobre el solar, incluyendo los cuerpos salientes.

La máxima ocupación permitida será del 40%.

Los sótanos y semisótanos se encuentran incluidos dentro del concepto de ocupación, pero sin incluir los muros de contención.

Excepcionalmente los solares con esta calificación que dan frente a la calle El Toscal, y que están edificados como Alineada a Vial en planta semisótano, se regirán por la normativa Alineada a Vial y Ciudad Jardín por las plantas baja con frente a la calle Toscal y primera, respectivamente.

Artículo 78
Alineación oficial.

Será de aplicación el artículo 18.

Artículo 79
Retranqueo de la edificación.

La edificación quedará separada con fachadas por todos sus costados y retranqueada como mínimo 3 metros de todos sus linderos.

Sólo podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín, con la excepción de lo establecido en el art. 89.

Artículo 80
Frente de solar.

En los términos fijados por el art. 25, para las áreas calificadas de Ciudad Jardín el frente mínimo para poder ser edificado será de 10 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Será de aplicación el artículo 27.

Artículo 81
Rasante.

La altura de la edificación se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre el terreno circundante y la cara inferior del último forjado. Como terreno circundante se tomará el que esté en contacto con las fachadas después de urbanizado el solar.:

Artículo 82
Altura máxima de la edificación.

La altura máxima en número de plantas aparece reflejada en los planos. Para los casos en que no se determine y para los Planes Parciales, la altura máxima en cualquier punto desde el terreno circundante hasta la parte inferior del alero o cara inferior del último forjado se fija en 6,50 metros y dos plantas.

Cualquier planta abuhardillada se computará como planta.

Se permite, sin computar, acceso a sótanos con un ancho máximo de 3 metros.

En el movimiento del terreno circundante con respecto al terreno natural, será de aplicación el artículo 59.

Artículo 83
Edificabilidad máxima.

Se entiende por edificabilidad máxima, el número de m² de superficie habitable techada que se permite por cada m² de solar edificable.

Se entenderá por superficie habitable la situada a menos de 12 metros de distancia de un punto de una fachada donde sea posible abrir un hueco al exterior o patio de 0,60 metros de altura. El resto se considerará sótano y no computará, al igual que los accesos a éstos en un ancho máximo de 5 metros.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior al menos por dos de sus lados, computarán como superficie habitables el 50%. Cuando estén abiertos sólo por un lado computarán el 100%.

No computarán como superficie habitable las plantas bajas diáfanas, pero sí los accesos y las construcciones sobre cubierta.

La edificabilidad máxima se fija en 0,5 m² de edificación por m² de solar.

Artículo 84
Construcciones por encima de la altura.

Será de aplicación el artículo 29.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

La parcela será vallada con un cerramiento transparente a la calle, con una altura máxima de 2,20 m., pudiendo ser ciego hasta 1,60 metros, siendo el resto transparente en todos los linderos. Si el cerramiento se dispone en pendiente (no escalonado) regirá la norma establecida en el párrafo anterior. No obstante cuando se trate de calles con pendiente superior al quince por ciento (15 %), se permitirá que el cerramiento opaco alcance como máximo, la altura equivalente a una planta o tres (3) metros en cualquier punto a lo largo de la alineación a la calle.

Artículo 85
Cerramientos.



Artículo 86
Altura de pisos.

La altura libre de las plantas de pisos no será menor de 2,5 metros, salvo en baños, trasteros, garajes, pasillos y dependencias similares, donde podrá ser de 2,2 metros. En plantas abuhardilladas se permite una altura mínima de 1,9 a efectos de cómputo de la superficie útil mínima.

La altura, libre de las plantas bajas no será mayor de 3,50 metros ni menor de 2,50 metros.

Artículo 87
Pacios de luces y ventilación.

Será de aplicación el artículo 37.

Artículo 88
Cubiertas en patios.

Será de aplicación el artículo 40.

Artículo 89
Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares, tales como garajes, cuarto de instalaciones, etc., siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas.

Artículo 90
Ventilación de dependencias.

Será de aplicación el artículo 46.

Artículo 91
Colonias de viviendas adosadas.

Se podrán construir conjuntos de viviendas adosadas formando colonias cuando el proyecto lleve incluida la urbanización de los terrenos correspondientes, en las siguientes condiciones:

a).- Se admitirá una ocupación del 40%. En los casos de edificaciones escalonadas, con un

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

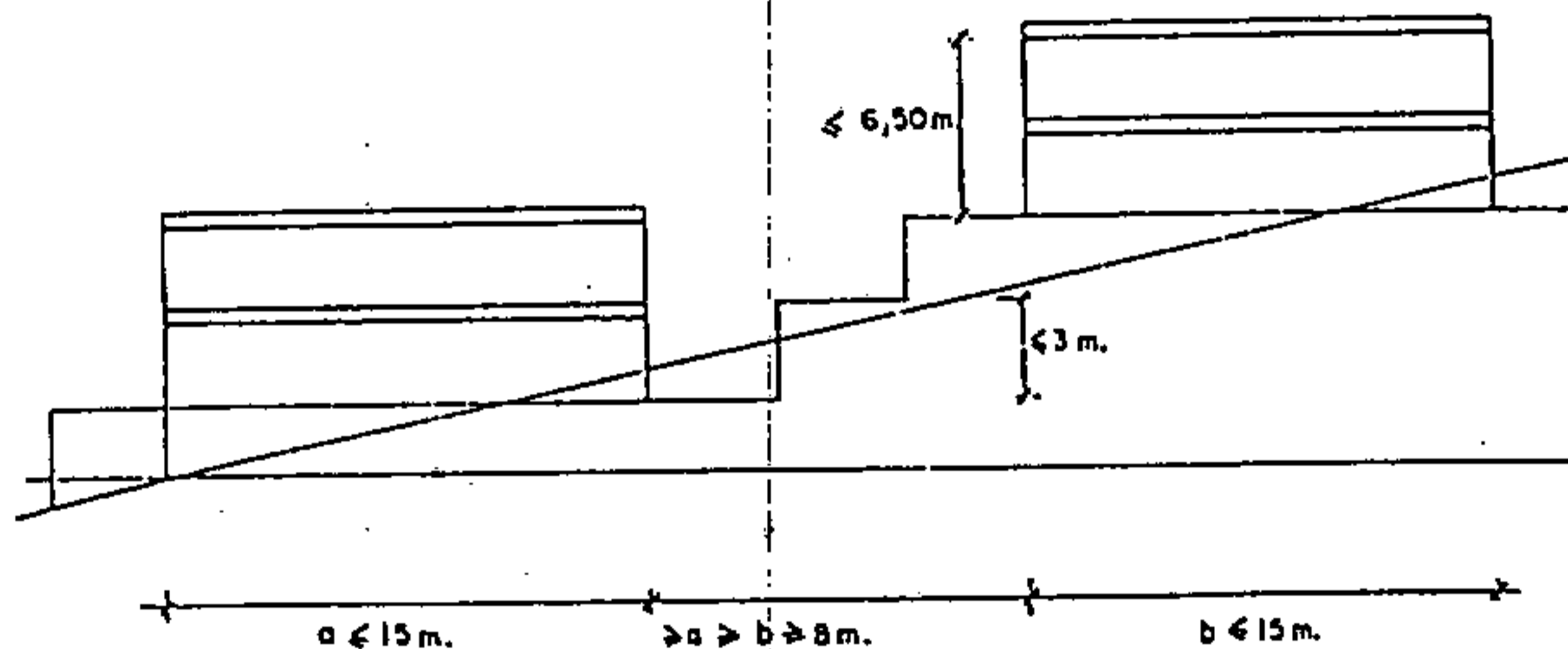
retranqueo entre fachadas en el sentido de la pendiente mayor de 3 m., se permite una ocupación del 50%.

b).- La máxima longitud que pueden alcanzar las agrupaciones es de 30 metros, y el fondo máximo será de 15 metros. Cuando se utilice la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas, cumpliéndose además el apartado c) de este artículo. (Si en planos figura una altura máxima de 1 planta, no podrá haber en ninguna vertical más de 1 planta).

c).- La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de 8 metros, y entre dos testeros no podrá ser menor de 5 metros.

d).- Las separaciones a linderos no serán menores de 3 metros.

e).- El número máximo de viviendas o unidades residenciales será de una por cada 350 m² de solar.



Artículo 92 Aparcamientos.

Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Solo se permitirá los garajes de la categoría 1ª y 2ª establecida en el artículo 48.

TÍTULO CUARTO.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACIÓN AL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 93 Condiciones Generales de desarrollo.

El desarrollo urbanístico de esta clase de suelo requerirá la previa formulación del plan parcial correspondiente a cada sector, de conformidad con las determinaciones establecidas por los Artículos 68 a 73 y concordantes de LOTENC'00 y su régimen reglamentario.

La formulación de estos planes se deberá ajustar en cuanto a la ordenación física de sus trazados viarios, a las pautas que con carácter indicativo se establecen en los planos de ordenación de este

PGOU y en cuanto a los demás criterios de ordenación detallada, a las determinaciones genéricas contenidas en el Anexo I y en el Título VIII de esta Normativa Urbanística.

En los suelos urbanizables que sean atravesados por cauces hidráulicos, las actuaciones de cualquier tipo estarán condicionadas a la observación de las siguientes determinaciones:

- La ordenación Pormenorizada garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Olanes de desarrollo del Plan General, o bien cuando proceda al establecimiento de Deslindes. Así mismo se dispondrán dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.
- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantaciones o movimientos de tierras, que puedan provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Así mismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.
- Los terrenos del Sector correspondiente, coincidentes con dichos cauces hidráulicos, podrán ser destinadas a espacios libres en los ámbitos afectados por las servidumbres de acceso, para lo que deberán cumplir las condiciones de los dos subapartados precedentes.

En tanto no se redacte y apruebe un Plan Parcial, el régimen aplicable a este suelo será en correspondiente al suelo rústico de protección territorial.

Se deroga por improcedencia.

Artículo 94
Urbanización diferida.

Artículo 95
Edificación de del
Sistema de Dotaciones y
Equipamientos.

Las dotaciones y equipamientos previstos en éstas Normas para los diferentes sectores podrán ser edificados sin la redacción del correspondiente Plan Parcial, siempre y cuando se presente para su aprobación por el Ayuntamiento, un estudio de aprovechamiento de toda la manzana en que se enclave, se garantice el acceso a través del viario previsto en las Normas y se justifique que el mismo quedará integrado en sus rasantes con el previsto en el resto del área.

Artículo 96
Tipo de edificación.

La edificación en suelo Urbanizable se ajustará preferentemente a los tipos de edificación que se establecen en el Anexo I para cada uno de los sectores. Excepcionalmente los Planes Parciales podrán proponer otras tipologías cuando de su implantación no se deduzcan alteraciones sustantivas del paisaje urbano colindante y se acredite suficientemente la conveniencia de su implantación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004



BILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

TÍTULO V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO EL SECRETARIO GENERAL

CAPÍTULO I.- DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Artículo 97
Definición y criterios de delimitación.

1. Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal han sido delimitadas por reunir alguna o algunas de las siguientes condiciones:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres destinadas a garantizar su integridad.
 - b) Estar sujetas a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias y públicas, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
 - c) Estar sometidas a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.
 - d) Ser merecedoras de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, ambiental.
 - e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
 - f) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
 - g) Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
 - h) Ser necesaria su preservación respecto del proceso urbanizador en aras a la salvaguarda del ecosistema insular a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
 - i) Ser pertinente la preservación de estos suelos del proceso urbanizador en aras al mantenimiento del modelo territorial, así como de sus peculiaridades esenciales o específicas.

Este conjunto de valores, circunstancias o condicionantes que constituyen la esencia de la clasificación de este suelo, adquieren en el modelo territorial elegido por el Plan General un carácter estratégico primordial, por cuanto que son definidores de un modelo de ocupación territorial que resulta imprescindible salvaguardar en orden al desarrollo sostenible del término municipal.

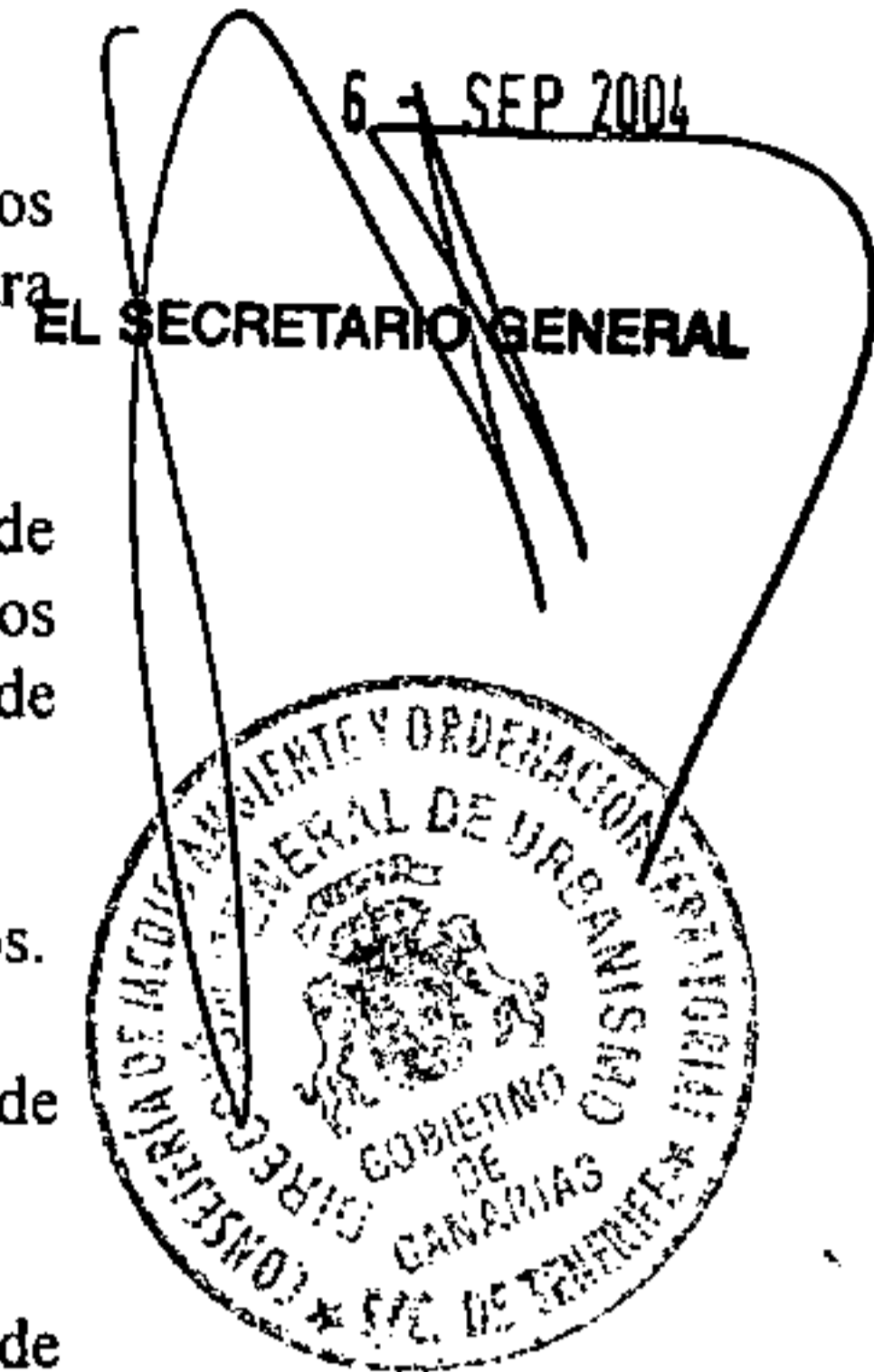
2. En el suelo rústico, las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias velarán con especial celo por el mantenimiento y conservación de los recursos naturales existentes en el territorio municipal, con independencia de su titularidad y régimen jurídico, atendiendo a su ordenado aprovechamiento y a la restauración de sus recursos renovables.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

Asimismo garantizarán que la gestión de los recursos naturales se produzca con los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

A tal efecto, ajustarán sus intervenciones en el municipio de Los Realejos al principio de mínimo impacto, orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales, al paisaje, a las exigencias funcionales de las infraestructuras y de la productividad del suelo y procurando la consecución de los siguientes objetivos:

- a) El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.
 - b) La preservación de la diversidad genética, con especial atención a la flora endémica de la isla.
 - c) La utilización ordenada de los recursos, garantizando el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas, y su restauración y mejora.
 - d) La preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
3. El suelo rústico se subdivide en áreas que corresponden a las categorías legales y determinan regulaciones específicas y diferenciadas, en atención a su distinta naturaleza y características, y a los usos y aprovechamientos que pueden albergar. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el Plano de Clasificación del Suelo y responden a los códigos que se detallan en el Artículo 98 siguiente.



Artículo 98 Categorías.

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

1. Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de **protección ambiental** se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Suelo rústico de **protección natural**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos detentadores de valores naturales o ecológicos con entidad suficiente para justificar la exclusión de actos o usos distintos de los destinados a su preservación integral, sin perjuicio del mantenimiento de los usos tradicionales agrícolas y ganaderos preexistentes, incluso permisión de nueva implantación, así como la de usos recreativos para el disfrute de la naturaleza. Su identificación gráfica responde a las siglas **A1**.
 - b) Suelo rústico de **protección paisajística**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos detentadores de valores paisajísticos, naturales o antropizados y con características fisiográficas concurrentes, con entidad suficiente para justificar el establecimiento de un régimen específico que garantice su preservación. Su identificación gráfica responde a las siglas **A2**.
 - c) Suelo rústico de **protección de entornos**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos situados en las inmediaciones de los Espacios Naturales Protegidos o en el de los itinerarios y núcleos de población de valores relevantes, cuya protección resulte

DILIGENCIA: Para haber verificado que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

aconsejable para la plena efectividad de la protección de aquéllos. Su identificación gráfica responde a las siglas **A3**

- d) Suelo rústico de **protección costera**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que sean de dominio público marítimo terrestre o que pertenezcan a las zonas de servidumbre de tránsito y protección y cualesquiera otros colindantes con ellos y que no sean clasificados como suelo urbano o urbanizable, cuyo sometimiento a un régimen especial resulte necesaria y conveniente para la mejor ordenación del espacio litoral. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo. Su identificación gráfica responde a las siglas **A4**
- e) Suelo rústico de **protección cultural**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos detentadores de valores históricos, artísticos, o etnográficos con entidad suficiente para justificar el establecimiento de un régimen específico que garantice su preservación, así como de su entorno inmediato, debidamente delimitado. Su identificación gráfica responde a las siglas **A5**
2. Cuando los terrenos precisen de **protección de sus valores económicos**, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:
- a) Suelo rústico de **protección agraria**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que detenten potencialidad agrológica, productividad agraria existente o potencial, vinculación a actividades de pastoreo o explotaciones ganaderas, con entidad suficiente para justificar un régimen específico de preservación, regulación territorial y mantenimiento del potencial productivo endógeno. Su identificación gráfica responde a las siglas **B1**
- b) Suelo rústico de **protección forestal**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que detenten riqueza o potencialidad forestal o resulte procedente su reimplantación de conformidad con la legislación sectorial o de las normas aprobadas a su amparo. Su identificación gráfica responde a las siglas **B2**.
- c) Suelo rústico de **protección hidrológica**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que tengan la condición de cauces, riberas o formen parte de acuíferos, así como los colindantes con ellos, cuyo sometimiento a un régimen específico resulte conveniente para la adecuada protección del sistema hidrológico municipal, evitar los procesos erosivos y garantizar el uso racional de recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo. Su identificación gráfica responde a las siglas **B3**.
- d) Suelo rústico de **protección minera**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que formen parte de explotaciones mineras ya existentes o estén registrados para tal destino, o cuando existan en ellos recursos susceptibles de explotación o investigación minera con entidad suficiente para justificar su adscripción a esta categoría de suelo. Su identificación gráfica responde a las siglas **B4**¹.
- e) Suelo rústico de **protección de infraestructuras**. Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos que resulten necesarios para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de transporte, de telecomunicaciones, de distribución de energía, hidráulicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo. Su identificación gráfica responde a las siglas **B5**.

¹ Esta categoría de suelo carece de representación en el ámbito del PGOU.



3. Cuando en los terrenos existan **formas tradicionales de poblamiento rural**.
- a) **Suelo rústico de asentamiento agrícola.** Se adscriben a ésta categoría **aquellas áreas de explotación agropecuaria** en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación y que detenta un apreciable grado de dispersión y una estructura básicamente rural. El objeto de su delimitación es el de su ordenación con la debida proporción entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente. Su identificación gráfica responde a las siglas **C1**.
 - b) **Suelo rústico de asentamiento rural.** Se adscriben a ésta categoría **aquellas entidades de población** preexistentes que presentan un mayor o menor grado de concentración según los casos, generalmente sin vinculación actual relevante con actividades primarias, cuya estructura de carácter rural no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero que por su dimensión, densidad poblacional, entidad y relevancia territorial, se considera pertinente dotarlas de una ordenación pormenorizada que posibilite la continuidad de su desarrollo natural de manera acorde con los objetivos establecidos por el PGOU para el conjunto del suelo rústico. Su identificación gráfica responde a las siglas **C2**.
4. **Suelo rústico de protección territorial.** Se adscriben a ésta categoría aquellos suelos necesarios para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico municipal.

Dentro de la categoría del suelo rústico de protección territorial, el PGOU establece la subcategoría de **protección territorial específica** para aquellos suelos que se adscriben preferentemente a los fines contenidos en el Artículo 75 de la LOTENC'00, en cuanto a la constitución o ampliación por la Administración municipal de su patrimonio público de suelo. El destino de estos suelos, serán los dispuestos en los apartados a) (promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial) c) (actuaciones públicas dotacionales) y e) (gestión de sistemas generales y locales de promoción pública) del Artículo 76 del precitado texto legal.

Sus identificaciones gráficas son las correspondientes a las siglas **D1**. para los primeros y **D2**. para los segundos.

CAPÍTULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO.

Sección 1.- Condiciones generales.

A los efectos de determinar los derechos y deberes inherentes a los propietarios de suelo rústico en sus diferentes categorías, se estará a lo previsto en el Art. 62 y concordantes de la LOTENC'00.

Artículo 99 Derechos y deberes de los propietarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 100
Régimen general.

1. En el suelo rústico no adscrito a categoría alguna de protección ambiental serán autorizables directamente mediante licencias, en aplicación del régimen urbanístico legal de la correspondiente categoría de suelo rústico y sin necesidad por tanto, de instrumento alguno de planeamiento, las labores agrícolas de todo tipo, y los usos correspondientes, en terrenos ya cultivados con anterioridad, que no incluyan movimientos de tierra, ni aportaciones o extracciones de aquellas de potencia superior a cincuenta centímetros, ni requieran la ejecución de ningún tipo de construcción de nueva planta.
2. Las labores autorizables antedichas incluyen la instalación de sistemas de riego en el interior de las fincas correspondientes, pero no así la instalación o construcción de estanques, aljibes y cuartos o casetas de todo tipo, así como invernaderos, cortavientos, estructuras ligeras y desmontables y cualesquiera otros elementos, incluso los contruidos con materiales textiles o de plástico.
3. Se considera transformación del suelo rústico la instalación total o parcial de infraestructuras, servicios o redes de suministro, o la mera preparación de dichos terrenos para tal implantación, salvo que ésta no esté expresamente prevista por éste PGOU.
4. En todo el suelo rústico están prohibidos los actos, los usos y las actividades que pongan en peligro los valores genéricos del mismo o los específicos a los que responde la adscripción de los terrenos a la categoría de que se trate y en todo caso los propios del suelo urbano.
5. En el suelo rústico de cualquier categoría que sean atravesadas por cauces hidráulicos, las actuaciones de cualquier tipo estarán condicionadas a la observación de las siguientes determinaciones:
 - Se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas, considerando – con carácter indicativo – como mínimo una anchura de cauce de cinco (5) metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas de Tenerife quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en las Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial, o bien cuando proceda al establecimiento del Deslinde. Así mismo se dispondrán dos franjas de acceso a cauce de cinco (5) metros a ambos lados del cauce como servidumbre de acceso al mismo.
 - Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantaciones o movimientos de tierras, que puedan provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Así mismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



**Artículo 101
Concurrencia de
regímenes.**

1. En virtud de la condición e) del Artículo 54 por el que se define el suelo rústico, relativo a la *preservación de su valor agrícola*, los principios generales que inspiran su ordenación, en especial los que tienen que ver con la *utilización del suelo con arreglo al interés general* y la *adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución del de la ordenación del suelo*, y además los relativos a la *preservación de las formas tradicionales de su uso y ocupación compatibles con la preservación del mismo*, se producen, respecto de la categoría de **protección agraria**, las siguientes concurrencias de regímenes en la global categorización establecida por el PGOU:

- Suelo rústico de **protección costera** con el suelo rústico de **protección agraria**.

En estos caso los usos y actividades susceptibles de realización en el segundo estarán supeditados a la acreditada compatibilidad con el régimen de protección del primero.

- Suelo rústico de **protección de infraestructuras** con cualesquiera de las otras categorías.

En estos caso los usos y actividades susceptibles de realización en cualquier categoría, estarán supeditados a la acreditada compatibilidad con el régimen de protección del primero.

2. El objeto de las antedichas determinaciones, es el de establecer las limitaciones a las que deben supeditarse las actividades agrarias tradicionales cuando se vean sometidas a un régimen de protección de superior rango, sin que ello deba suponer necesariamente la negación plena de aquella esencial actividad, ni su legítimo carácter accesorio o complementario establecido con carácter general por el apartado 2 – en concordancia con el apartado 1- del Artículo 66 de la LOTENC'00.

3. En el ámbito territorial del suelo rústico del Término municipal y como consecuencia del elevado nivel de dispersión de los enclaves de interés cultural – etnográfico y arqueológico – preexistentes, se producen las siguientes concurrencias:

- Suelo rústico de **protección costera** con el suelo rústico de **protección cultural**.

En estos caso los usos y actividades susceptibles de realización en el primero estarán supeditados a la acreditada compatibilidad con el régimen de protección del segundo.

- Suelo rústico de **protección de infraestructuras** con el suelo rústico de **protección cultural**.

En estos caso los usos y actividades susceptibles de realización en los primeros estarán supeditados a la acreditada compatibilidad con el régimen de protección del segundo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

5 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 102
Actuaciones de Interés
General.

1. Las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico, quedan sujetas en cuanto a dimensiones y demás características a lo que se determine en el futuro Reglamento de la LOTENC'00. Sin perjuicio de ello, las futuras Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico podrán cuando se formulen, establecer una lista con carácter enunciativo o taxativo de los tipos de establecimientos aludidos.
2. En tanto los antedichos desarrollos reglamentarios y normativos adquieran el carácter de vigencia, las actuaciones de carácter industrial podrán incluir transitoriamente:
 - a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
 - b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación hidrológica cuyos productos procesen.
3. Con análogo carácter subsidiario las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios que hayan de acometerse comprenderán:
 - a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.
 - b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.
 - c) Las áreas de servicio de carreteras.
4. En las condiciones de los apartados anteriores, las actividades turísticas comprenderán los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estos establecimientos sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial, aunque esta categoría resulte concurrente con alguna otra. El número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.
5. Podrán ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante y en los términos que se establecen en esta Normativa Urbanística y en los planes sectoriales correspondientes los siguientes usos:
 - a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

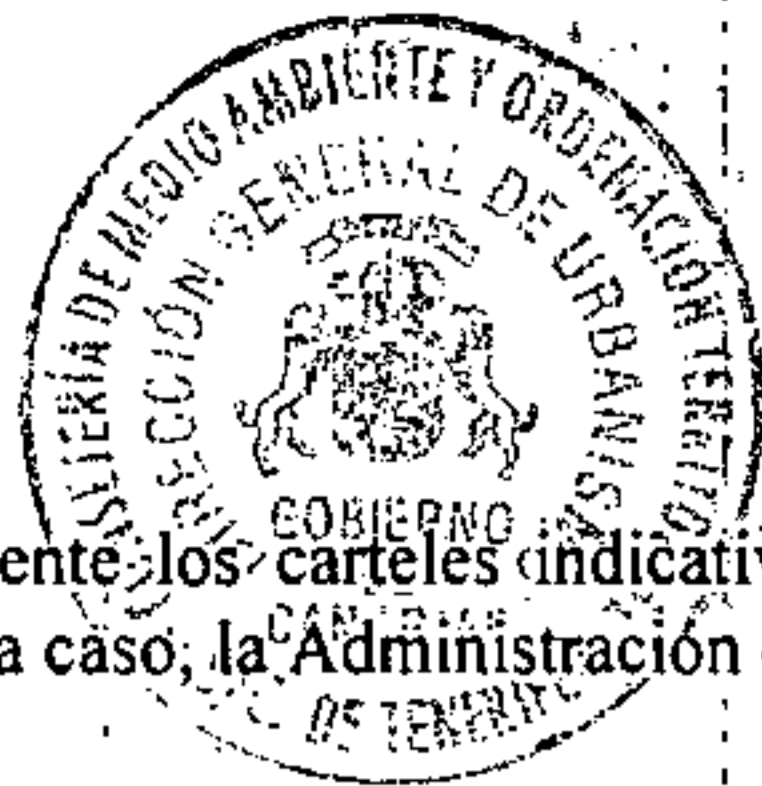
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.
- b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, que se determinen reglamentariamente en desarrollo de la LOTENC'00.
 - c) Las instalaciones de deporte al aire libre y los campamentos de turismo con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.
 - d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determina la normativa sectorial correspondiente.
 - e) Las instalaciones industriales secundarias vinculadas expresamente a la transformación, producción y comercialización agropecuaria directa
6. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural. Los cerramientos serán preferiblemente vegetales.
 7. Queda expresamente prohibida en todos los ámbitos de suelo rústico en los que sea posible la construcción de viviendas de uso residencial, la tipología de salón en planta baja y vivienda en planta alta, salvo en las condiciones que expresamente se determinan en estas Normas para los asentamientos rurales.

Artículo 103
Determinaciones de
directa aplicación.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
 - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
 - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta no autorizados expresamente por la normativa particular de los asentamientos rurales, y los que presenten paredes medianeras vistas.
 - c) Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico suficientemente acreditado.
 - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse



DILIGENCIA: Para haber constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEPT 2004

EL SECRETARIO GENERAL

exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

- e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas o los siete metros de altura en cualquiera de sus fachadas.
- f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural municipal y en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
- g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Sección 2.- Condiciones específicas del suelo rústico sujeto a algún régimen de protección.

Artículo 104 Suelo rústico sujeto al régimen de protección ambiental.

1. La delimitación del Suelo Rústico de Protección Forestal, Paisajística, Cultural o de Entorno contenida en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos del municipio que por sus valores naturales, ecológicos, patrimoniales o paisajísticos, requieren medidas de protección especial.

Dada la relevancia y singularidad de dichos valores, en los terrenos incluidos en esta clase de suelo habrá de extremarse el rigor y celo de las Administraciones Públicas y de los particulares en la consecución de los objetivos y finalidades señalados en el apartado 2 del artículo 97, mediante la aplicación del siguiente régimen de usos:

- a) Es uso característico de este suelo es la preservación de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos naturales, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales.
- b) Son usos permitidos los vinculados a conservación, restauración, mantenimiento y conservación del medio natural; los vinculados a las infraestructuras y su mantenimiento, las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control del órgano competente en materia de conservación de la naturaleza, de modo que el disfrute del medio natural por la población no vaya en detrimento de su calidad ambiental y de los valores que se pretenden proteger.
- c) Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza y destino, lesionen los valores cuya protección se pretende, o infrinjan las disposiciones limitativas establecidas por el planeamiento o derivadas de la legislación sectorial de aplicación.
- d) Son edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas a la conservación y restauración del medio natural, y al mantenimiento de las obras públicas, sujetas a las condiciones generales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- e) Los ámbitos de protección cultural – etnográficos y arqueológicos – señalados en los planos de clasificación de suelo, lo han sido expresamente con carácter impreciso de cara a evitar su fácil localización y eventual expolio. Cuando en el entorno de estos enclaves definido por un círculo de radio igual o superior a 100 metros, se prevea cualquier tipo de actuación pública o privada, los interesados estarán obligados a requerir a la oficina técnica municipal informe de confirmación de compatibilidad de la actuación con el bien a preservar, que lo emitirá por referencia a las coordenadas específicas y código de identificación que para cada uno de estos enclaves figura en las fichas correspondientes del Estudio Previo de Información Ambiental que con carácter reservado, se custodia en los archivos de la Oficina Técnica municipal.
2. La delimitación del Suelo Rústico de Protección Costera se refleja en el Plano de Clasificación de Suelo y está integrada por los terrenos que albergan la Zona Marítimo-Terrestre, la totalidad de las pertenencias del dominio público litoral y su zona de protección, ampliada en cuanto a su profundidad, a las características naturales del terreno, así como los ámbitos territoriales adscritos a los espacios naturales del Paisaje Protegido de La Rambla de Castro T-28 y el Sitio de Interés Científico del Barranco de Ruiz T-42, declarados por la ley de Espacios Naturales de Canarias..
- Abarca la totalidad del frente litoral municipal que desempeña un papel determinante tanto en la configuración paisajística de la costa, como en la conservación del hábitat de la avifauna existente en la zona y de soporte terrestre del medio natural marino y estará sometido al siguiente régimen de usos:
- a) Es uso característico de este suelo, además de la conservación, la restauración de las características geomorfológicas, del paisaje, del medio natural y de sus especies y recursos, en régimen de compatibilidad con los usos y aprovechamientos tradicionales del medio marino.
- b) Son usos permitidos los vinculados a las infraestructuras - con las limitaciones específicas establecidas en ésta Normativa en lo que se refiere al corredor insular - y equipamientos requeridos por la puesta en uso de la costa, su conservación y mantenimiento, las actividades deportivas no agresivas con la fauna marina, la acampada en ámbitos externos al dominio público marítimo terrestre y demás actividades culturales al aire libre, bajo el control de los departamentos sectoriales competentes, de modo que el disfrute del medio natural marino por la población, no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger y en particular, de los que corresponden a los espacios naturales antedichos.
- c) Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen menoscabo de las pertenencias del dominio público litoral, transformación de la naturaleza y destino del suelo o lesionen los valores específicamente protegidos.
- d) Son obras y edificaciones permitidas en estos suelos cuando no se encuentran incluidos en el dominio público marítimo terrestre, las vinculadas a las actividades productivas, la explotación recreativa y cultural del litoral.
3. Con carácter general no podrán aprobarse Proyectos de Actuación Territorial en ámbitos de suelo rústico de protección ambiental en cualquiera de sus categorías. Sin embargo podrán autorizarse, los usos y actividades ya existentes en el momento de la adscripción de los terrenos a la categoría de que se trate.

Dichos usos y actividades no podrán ser objeto de ampliación, cuando ello comporte un incremento manifiesto de impacto en el entorno o implique la necesidad de ampliación de las edificaciones o instalaciones preexistentes.

4. En el suelo rústico de protección ambiental no incluido en el ámbito de Espacios



5 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Naturales Protegidos, serán autorizables previa calificación territorial, los siguientes actos y usos del suelo, siempre que se acredite en el expediente administrativo correspondiente que son compatibles con la finalidad de protección establecida por el PIOT para el ARH correspondiente:

- a) La implantación de instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actuaciones encaminadas a la protección y en su caso disfrute público de sus valores.
 - b) La rehabilitación de edificaciones existentes con anterioridad al otorgamiento de la clasificación y categoría de que se trate, salvo que las mismas hayan sido declaradas expresamente fuera de ordenación por el presente PGOU o se encuentren ubicadas en ámbitos de Suelo Rústico de Protección de Entornos.
 - c) El mantenimiento de los usos del suelo preexistentes con anterioridad al otorgamiento de la clasificación y categoría de que se trate, salvo que los mismos hayan sido declarados expresamente incompatibles con el régimen de protección por el presente PGOU.
 - d) Los actos y usos permitidos por la legislación sectorial pertinente, cuando no resulten incompatibles con la aplicación de los regímenes más restrictivos que sean de aplicación en virtud de las determinaciones de éste PGOU.
5. En el suelo rústico de protección ambiental que estén incluidos en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, únicamente serán autorizables los actos, los usos y las actividades que permitan expresamente los Planes y Normas que ordenan el espacio de que se trate.



Artículo 105
Suelo rústico sujeto al
régimen de protección de
actividades económicas

1. La delimitación del Suelo Rústico de Protección Agraria, Forestal, Hidrológica y de Infraestructuras contenida en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos del municipio que por sus valores económicos, requieren medidas de protección especial.

Dada la relevancia y singularidad de dichos valores, en los terrenos incluidos en esta clase de suelo habrá de extremarse el rigor y celo de las Administraciones Públicas y de los particulares en la consecución de los objetivos preservación, mediante la aplicación del siguiente régimen de usos:

- a) Es uso característico de este suelo es la preservación de las características geomorfológicas que sustentan sus condiciones productivas.
- b) Son usos permitidos los vinculados a la explotación piscícola, hidrológica, a los aprovechamientos forestales, a las infraestructuras y su mantenimiento, así como a las explotaciones agrícolas y ganaderas de nueva implantación no ubicadas en áreas adscritas a las categorías de protección hidrológica o forestal.
- c) Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza y destino, lesionen los valores cuya protección se pretende, o infrinjan las disposiciones limitativas establecidas por el planeamiento o derivadas de la legislación sectorial de aplicación.
- d) Son edificaciones permitidas en este suelo las vinculadas a la consecución de los

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

usos permitidos – salvo en los terrenos coincidentes con ARH de protección ambiental 1 y 2 del PIOT - la conservación y restauración del medio natural y el mantenimiento de las obras públicas, sujetas a las condiciones generales y siempre a las particulares siguientes:

2. Con carácter general y con la limitación que imponen los apartados 3, 4, 5, 6 y 7 de este Artículo, podrán autorizarse:
 - a) Los actos y usos precisos para el aprovechamiento agrícola, pecuario, forestal, e hidrológico.
 - b) El establecimiento y funcionamiento de las infraestructuras que correspondan a cada una de las categorías.
3. En el suelo rústico de protección agraria, además de lo previsto en el apartado 2, serán autorizables:
 - a) Previa legitimación mediante Proyecto de Actuación Territorial, los actos y usos del suelo relacionados con los equipamientos y dotaciones encuadrables en el concepto de “otros usos dotacionales” definidos por el apartado 14 del Art. 1.4.2.3 del PIOT.
 - b) Previa habilitación mediante Calificación Territorial, establecimientos ganaderos, granjas, infraestructuras y servicios relacionados con obras públicas, las actividades industriales vinculadas expresamente a la transformación, producción y comercialización agropecuaria directa – salvo las localizadas en terrenos coincidentes con ARH de protección económica 2 del PIOT - así como las casas y hoteles encuadrables en la categoría de turismo rural.

Las actividades de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales, estarán sujetas con carácter general a las determinaciones establecidas por el Art. 3.7.5.6 del Título III del PIOT y en particular en lo que respecta a fomentar la rehabilitación física de las edificaciones de interés histórico y la recuperación económica del área en la que se asienten, aspectos que deberán quedar suficientemente acreditados en el expediente correspondiente.
 - c) La implantación de instalaciones ligeras para la protección de cultivos intensivos – invernaderos – será autorizable con carácter general conforme a las disposiciones de su legislación específica y del Art. 120 de esta Normativa, salvo en el ámbito territorial comprendido entre los límites Este y Norte del Espacio Natural T-34, borde Norte del núcleo urbano de Tigaiga, borde Oeste de los Sectores SUB-R.8 Alto, SUB-SON-R.8 Bajo y SUB-SON-R.18, tramo de carretera C-820 y el límite Oeste del Espacio Natural Rambla de Castro.
4. En el suelo rústico de protección forestal, únicamente se admite el uso apícola, la ordenación de los aprovechamientos de este carácter y el fomento de la repoblación.
5. En el suelo rústico de protección hidrológica, sólo serán autorizables previa legitimación mediante Calificación Territorial, las construcciones, instalaciones y actividades que sean estrictamente indispensables para la captación, extracción, embalse, regulación y canalización del agua, así como las actividades orientadas a evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos tanto en el suelo como en el subsuelo
6. En el suelo rústico de protección minera. No está prevista esta categoría de suelo en el ámbito municipal de los Realejos, salvo en los enclaves adscritos a la captación de recursos hídricos, los cuales se autorizan en régimen de continuidad y de desarrollo preciso, con carácter general.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

7. En el suelo rústico de protección de infraestructuras sólo podrán autorizarse:

- a) Las construcciones e instalaciones de carácter provisional, realizadas con materiales fácilmente desmontables, para la implantación y el desarrollo de usos y actividades provisionales que no afecten a la funcionalidad de las correspondientes infraestructuras o de las características naturales del suelo.
- b) Las obras de infraestructuras y elementos funcionales previstos en el PGOU o las que prevean o puedan prever el planeamiento territorial y especial correspondiente.
- c) Las franjas de suelo rústico de protección de infraestructuras, adscritas a la preservación y/o realización de obras e infraestructuras hidráulicas y de saneamiento, tendrán trazado indicativo y una anchura provisional de tres metros medidos a ambos lados de los ejes señalados al efecto en los planos de clasificación de suelo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará de oficio o a instancia de parte las anchuras mínimas necesarias en cada caso.

Quando la categoría de protección de infraestructura concorra con cualquiera otra de las restantes categorías del suelo rústico no sujetas a protección ambiental, prevalecerá lo dispuesto en éste apartado sobre el régimen aplicable por razón de la otra categoría concurrente.

Quando la concurrencia se produzca con las categorías de protección ambiental se estará a las siguientes determinaciones:

- Previa legitimación mediante Calificación Territorial, el régimen de protección de infraestructuras prevalece sobre el de protección paisajística, de entornos, cultural y costero.
- Previa legitimación mediante Calificación Territorial, en los supuestos en los que el PGOU no haya previsto expresamente la previa formulación de un Plan Especial de Protección destinado a establecer las condiciones de compatibilidad correspondientes y en los ámbitos de los espacios naturales declarados en los que exista habilitación expresa de sus correspondientes planes de uso y gestión, el régimen de protección de infraestructuras prevalece sobre el de protección natural.



Artículo 106
Suelo rústico sujeto al
régimen de protección
territorial.

1. La delimitación del Suelo Rústico de Protección Territorial, contenida en los Planos de Clasificación de Suelo, abarca aquellos terrenos del municipio que resultan necesarios para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado.

Dada la relevancia y singularidad de dichos valores, en los terrenos incluidos en esta clase de suelo habrá de extremarse el rigor y celo de las Administraciones Públicas y de los particulares en la consecución de los objetivos preservación, mediante la aplicación del siguiente régimen de usos:

- a) Es uso característico de este suelo es la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como los usos y distintos establecido en el apartado 5 del Artículo 98 para la

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

subcategoría de protección territorial específica.

- b) Son usos permitidos los vinculados a la explotación agrícola, ganadera, hidrológicos y a las infraestructuras y su mantenimiento.
- c) Son usos prohibidos todos aquellos no permitidos que impliquen transformación de su naturaleza y destino, lesionen los valores cuya protección se pretende, o infrinjan las disposiciones limitativas establecidas por éste planeamiento o derivadas de la legislación sectorial de aplicación.
- d) Son edificaciones permitidas en este suelo:
 - Las instalaciones de carácter provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables para la implantación y el desarrollo de usos y actividades permitidas y/o asimismo provisionales, que no afecten a la funcionalidad y destino de estos suelos.
 - Previa legitimación mediante Proyecto de Actuación Territorial, actuaciones de interés general de carácter industrial agropecuarias y establecimientos turísticos en las categorías de naturaleza, recreativas y de campamentos de turismo, en los términos y con las limitaciones establecidas en el Artículo 102 de estas Normas.
 - Previa legitimación mediante Calificación Territorial, actuaciones de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determina la normativa sectorial correspondiente



Sección 3.- Condiciones específicas del suelo rústico de asentamientos rurales.

Artículo 107 Definición y delimitación.

1. Se denominan **Asentamientos Rurales** aquellas entidades de población preexistentes que presentan un mayor o menor grado de concentración según los casos, generalmente sin vinculación actual relevante con actividades primarias, cuya estructura de carácter rural no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano, pero que por su dimensión, densidad poblacional, entidad y relevancia territorial, se considera pertinente dotarlas de una ordenación pormenorizada que posibilite la continuidad de su desarrollo natural de manera acorde con los objetivos establecidos por el PGOU para el conjunto del suelo rústico. Su identificación gráfica responde a las siglas C2.
2. En ellos, es objetivo del Plan la conservación y potenciación de sus valores como hábitat rural, sin perjuicio de su natural expansión en la forma tradicional de crecimiento que ha dado lugar a su formación, propiciando su desarrollo hacia su consolidación urbana y la rehabilitación y recuperación en su caso del patrimonio inmobiliario en ellos existentes.
3. Con el objetivo de facilitar la diversificación de la economía en las medianías, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, y de las previsiones del Plan Insular de Ordenación, se establece la

4. Se clasifican como Asentamientos Rurales los siguientes enclaves poblacionales:

- La Lora-Los Placeres.
- La Treviña – Castilleja.
- El Sauce.
- La Piñera – Lomo de los Ajos.
- Los Quintos.
- La Tanquera.
- Lomo de La Viuda.
- El Viñático.
- Camino Viejo Las Llanadas.
- El Molino.
- El Brezal – Cuatro Caminos.
- Mazapé-La Sobrera.
- Lomo Marquez-La Corona-La Grimona
- Juan Guardia-El Andén.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 108
Ordenación.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan en estas Normas, mediante el conjunto de determinaciones por las que se asignan a sus ámbitos de aplicación los usos pormenorizados, la ordenación detallada y en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias:

Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales, se regulan por las determinaciones generales que al respecto contenga esta Normativa Urbanística.

2. Los terrenos no incluidos en la delimitación quedarán sujetos a la Normativa General del Suelo Rústico y en su caso, a las condiciones particulares propias de la categoría de suelo a la que se encuentren adscritos.

Artículo 109
Red viaria básica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

1. Se considera **Red Viaria Básica** a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales. Será de uso y dominio públicos y podrá ser, según las necesidades estimadas por la Administración municipal en cada caso, de carácter rodado o peatonal.
2. Los trazados y las alineaciones se establecen de manera gráfica en los planos de ordenación correspondientes y con carácter normativo y genérico en el apartado E.1 del Artículo 128. Cuando no exista concordancia precisa entre una y otra determinación, habrá de entenderse que se está ante una situación singular derivada de la preexistencia de situaciones consolidadas por la edificación, ante las que el PGOU ha optado por la no declaración de fuera de ordenación. En tales supuestos habrá de prevalecer la determinación gráfica frente a la de carácter normativo.
3. Dado el carácter extraordinariamente complejo de la geometría que conforma estas alineaciones y las condiciones de precariedad vial de las que se parte para su definición, la Administración municipal podrá establecer en los supuestos que lo estime pertinente, los ajustes puntuales que considere necesarios o más convenientes, bajo el criterio genérico de que cualquier modificación puntual que se acometa, no haya de suponer una menor capacidad vial para el conjunto del asentamiento.
4. Las rasantes se establecen con carácter general por referencia a las de las calles preexistentes, salvo que por razones de mejora del trazado o por determinaciones orientadas a su complementación y/o diversificación resulte pertinente la ejecución de obra nueva, en cuyo caso la determinación de la rasante se establecerá en la forma que resulte más conveniente por medio del proyecto de urbanización correspondiente.



Artículo 110
Red viaria adicional.

1. Se considera **Red Viaria Adicional** al conjunto de pasajes y sendero que desde la Red Viaria Básica sirven la accesibilidad a parcelas interiores y/o edificaciones que carecen de frente a la misma.
2. Su trazado y alineaciones, cuando no resultan determinantes para la expansión futura prevista para el asentamiento, pueden no haber sido fijados directamente por el planeamiento. En estos supuestos su definición geométrica será la resultante de la regulación normativa del retranqueo a ejes de vía prevista en el apartado E.2 del Artículo 128: Su uso y dominio pueden ser privados.
3. Cuando por razones de ordenación el PGOU ha considerado necesaria la determinación concreta del trazado y alineaciones de estas vías, estos se establecen de manera gráfica en los planos de ordenación correspondientes y con carácter normativo y genérico en el apartado E.2 del artículo 128 y su uso y dominio habrán de ser públicos. Cuando no exista concordancia precisa entre una y otra determinación, habrá de entenderse que se está ante una situación singular derivada de la preexistencia de situaciones consolidadas por la edificación, ante las que el PGOU ha optado por la no declaración de fuera de ordenación. En tales supuestos habrá de prevalecer la determinación gráfica frente a la de carácter normativo

Artículo 111
Obras y usos admisibles.

1. En el ámbito de los Asentamientos Rurales delimitados podrán autorizarse los actos de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

edificación, construcción y establecimiento de instalaciones para la implantación y el desarrollo de los usos que se relacionan a continuación y resulten compatibles con el uso característico residencial:

- a) Usos terciarios que se legitimen mediante Calificación Territorial. Cuando se realicen en asentamientos de carácter tradicional, la edificación deberá mantener las características propias del asentamiento de que se trate.
 - b) Los usos comerciales no sujetos a autorización sectorial autonómica, legitimados mediante Calificación Territorial.
 - c) A los efectos de autorización de los usos relacionados en los apartados anteriores, se considera compatible con el uso residencial el uso industrial artesanal y el de turismo rural legitimado mediante Calificación Territorial, en los términos en que es definido en la legislación sectorial.
 - d) Se prohíbe la realización de las actuaciones de interés general previstas en el Art. 67 de la LOTENC'00.
 - e) Se considera uso incompatibles con el residencial el ganadero.
2. Para la materialización efectiva de los actos y usos relacionados en el número anterior, son admisibles todas las obras definidas en los artículos 117 a 119 de esta Normativa. Serán, además, obras admisibles todas aquellas que resulten necesarias para el normal funcionamiento de las instalaciones de turismo rural que en cada caso se establezcan. En tales supuestos se admite un incremento de edificabilidad del 25 % respecto de la superficie total construida de la edificación que se rehabilite, con un máximo absoluto de 25 m², a fin de mejorar las condiciones de confort y la dotación de servicios sanitarios.
3. Para el uso residencial la tipología edificatoria será la propia y/o mayoritaria del asentamiento, admitiéndose a tales efectos y con carácter general la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Excepcionalmente se admite la tipología de edificación entre medianeras, cuando el solar a construir se encuentre ubicado en su totalidad - ambos linderos laterales - en un frente edificatorio de estas características. En los restantes usos la edificación deberá mantener las características propias del asentamiento de que se trate y en cualquier caso habrá de tener el de carácter aislado.



Sección 4.- Condiciones específicas del suelo rústico de asentamientos agrícolas.

Esta categoría de suelo carece de representación en el ámbito del PGOU.

Artículo 112
Definición y delimitación.

Para esta categoría de suelo no procede establecer ordenación en el ámbito del PGOU.

Artículo 113
Ordenación.

Para esta categoría de suelo no procede la adscripción de red viaria en el ámbito del PGOU.

Artículo 114
Red viaria básica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Para esta categoría de suelo no procede la adscripción de red viaria en el ámbito del PGOU.

Artículo 115
Red viaria adicional.

En esta categoría de suelo no procede la determinación de obras y usos admisibles en el ámbito del PGOU.

Artículo 116
Obras y usos admisibles.

Sección 5.- Clases de obras de edificación.

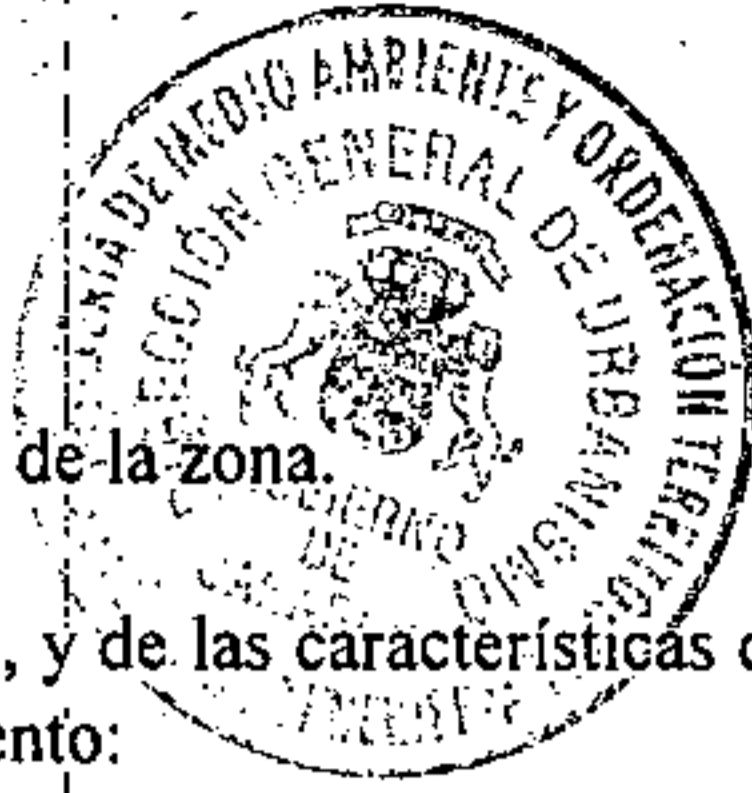
1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de Restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de Conservación o Mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de Consolidación o Reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de Acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes Normas

Artículo 117
Obras en los edificios existentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



8- SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

generales y de las Normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.
 - Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del inmueble.
 - Acondicionamiento menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.
- e) **Obras de Reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas.
 - Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.
- f) **Obras Exteriores:** Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas), y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 118
Obras de Demolición.

1. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:
 - a) Demolición total.
 - b) Demolición parcial.
2. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder valorar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

3. Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.



Artículo 119
Obras de Nueva
Edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Sección 6.- Condiciones de la edificación.

Artículo 120
Condiciones de la
edificación vinculada a la
producción
agropecuaria.

- 1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1.1 Cuartos de aperos de labranza:
 - a) Se separarán tres (3) metros de todos sus linderos.
 - b) Su superficie no superará los diez (10) metros cuadrados o, en caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima total en caso de cubierta a inclinada de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

e) Será de aplicación lo dispuesto en los puntos 6 y 7 del Artículo 102.

1.2 Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, la construcción de invernaderos deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) El sistema constructivo deberá ser de tipo industrializado y homologado, quedando expresamente prohibidos los sistemas de invernaderos artesanales y la utilización de materiales de desecho.
- b) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura modular fácilmente desmontable.
- c) El invernadero deberá separarse de los linderos de la finca un retranqueo mínimo de metros.
- d) El impacto ambiental inevitable del invernadero, deberá ser atenuado mediante la implantación de una barrera exterior de arbolado de alto fuste, dispuesta a lo largo de todo el retranqueo, en una cuantía no inferior a una unidad de árbol por cada 200 m² de superficie cubierta, y a una distancia mínima entre fustes no inferior a 15 metros.
- e) La paralización por un período superior a cinco años consecutivos, en todo o parte del invernadero, implicará la revisión automática de la autorización otorgada, lo que llevará aparejada la obligación de desmantelamiento de la zona fuera de uso y de retirada de los desechos correspondientes, en un plazo no inferior a un año desde que el propietario reciba la notificación municipal. En caso de incumplimiento, el desmantelamiento se efectuara de oficio por parte de la Administración actuante, sin perjuicio de la ulterior repercusión de costes al propietario.
- f) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial aplicables.

1.3 Establos y criaderos de animales:

La implantación de nuevas instalaciones para uso ganadero, así como la ampliación de las ya existentes cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado, que habrá de contar con abastecimiento de agua y energía eléctrica en condiciones de abastecimiento suficientes para atender la dimensión de la instalación y que el caso de agua de abasto, há de disponerse de capacidad de almacenamiento suficiente para cinco días.
- b) Las instalaciones en ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca con un máximo de 600 m². Para casos de superficie mayor será preceptivo la elaboración de un estudio básico de impacto ecológico.
- c) Las instalaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos de la finca y diez (10) metros del viario de acceso. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los doscientos (200) metros. Serán de fácil limpieza y desinfección, en condiciones que permitan su mantenimiento en adecuadas condiciones de salubridad y ornato.
- d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y la máxima total, de seis (6) metros.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

EL SECRETARIO GENERAL

- e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces de barranco ni bordes de caminos. A tal efecto se deberá contar con un sistema adecuado de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión de las instalaciones.
- f) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial aplicables.
- g) Se deberá contar con estercolero o depósito de excrementos, con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenaje calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola. Se admitirán otros sistemas alternativos de almacenaje y reciclaje homologados por la normativa sectorial correspondiente.
- h) Cumplirán las condiciones señaladas en los puntos 6 y 7 del Artículo 102.



Artículo 121
Condiciones de la edificación vinculada a los aprovechamientos hidrológicos y forestales.

1. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 102 de esta Normativa Urbanística, la legislación estatal o autonómica, y en sus correspondientes normas de desarrollo reglamentario, y a lo que en, su caso, establezcan el Plan Hidrológico Insular y los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y de planificación de los espacios naturales.
2. Para la realización de cualquier clase de actividad preparatoria, y, en cualquier caso, para el inicio del aprovechamiento de que se trate, será preceptiva la obtención de licencia municipal previa, sin perjuicio de que antes de su otorgamiento el solicitante acredite disponer de las autorizaciones administrativas que sean legalmente preceptivas por la naturaleza de la actividad.

A tal efecto, se aportará un proyecto que contenga la descripción exhaustiva del estado de los terrenos que hayan de ser afectados, así como de las condiciones en que quedarán una vez realizado el aprovechamiento, condiciones que habrán de merecer la aprobación municipal o modificarse en función de sus reparos.

3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la restitución paisajística de la zona, en los términos prevenidos, en su caso, en el correspondiente Plan de Restauración.
4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos de agua habrán de ser objeto a autorización paralela, a la de la extracción, previa presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece para cada supuesto la legislación aplicable o en su caso, la documentación técnica que resulte procedente y suficiente para evaluar el alcance de la actuación requerida.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas correctoras para que el uso o actividad causen el menor impacto posible.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2001

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 122
Condiciones de la edificación vinculada a las obras públicas ya la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras.

1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en el punto 6 del Artículo 102, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.
2. Los proyectos de roturación de nuevas pistas en el ámbito del suelo rústico, requerirán la declaración previa de utilidad pública. En cualquier caso, deberán asumir las condiciones siguientes:
 - a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas y a los condicionantes físicos, dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el medio natural y en el paisaje.
 - b) El ancho máximo será de tres metros (3,00).
 - c) La altura de los desmontes, en caso de producirse, no será superior a los tres metros (3,00).
 - d) Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta exceda de los cinco (5) metros, en cuyo caso se sustituirán, al menos en parte de sus alturas, por muros de mampostería vista.
 - e) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes.
3. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán en todo caso una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.
4. Los elementos de la red viaria se adaptarán a las siguientes condiciones particulares:
 - a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa de recorrido que produzca menor impacto en el paisaje. Por lo que se refiere al desdoblamiento de la Carretera Insular C-820 a su paso por el borde litoral del Paisaje Protegido de Los Campeches, Tigaiga y Ruiz y el Sitio de Interés Científico del Barranco de Ruiz, el proyecto correspondiente habrá de condicionar su trazado y características a las determinaciones que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial previsto en estas Normas.
 - b) La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.
 - c) Se evitarán los terraplenes cuya proyección en planta supere los ocho (8) metros, debiendo sustituirse en este caso por muros de mampostería de piedra vista.
 - d) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto por los Servicios Municipales correspondientes, en el caso de que los mismos deban ser vertidos dentro del ámbito territorial de Los Realejos.
5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

subterráneas.

6. Las redes de energía eléctrica en el suelo urbano y en los asentamientos rurales y agrícolas será subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se instalarán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, y adecuado a los criterios compositivos y a las condiciones estéticas y formales fijadas para el resto de la edificación.

7. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado de protección ambiental en sus categorías de natural, paisajística y de entorno o adscritos a ámbitos de Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 123
Condiciones de la edificación vinculada a actividades de interés general.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de interés general cumplirán las condiciones establecidas en los apartados 1 y 3 del artículo anterior. Estas condiciones serán en todo caso de aplicación añadida, a las específicamente establecidas para los Proyectos de Actuación Territorial, en cualquiera de sus diferentes variantes.

Artículo 124
Condiciones de la edificación vinculada a campamentos de turismo rural.

1. No se podrá levantar ninguna edificación vinculada a campamentos de turismo en parcela de dimensión inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, ni superior a treinta mil (30.000).

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de cinco (5) metros.

La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al sesenta por ciento (75%) de la finca.

2. Podrán autorizarse construcciones fijas con una edificabilidad máxima de treinta (30) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela, y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
3. La finca que se destine a actividades de campamentos de turismo se arbolará perimetralmente, sin perjuicio de la plantación interior que para el adecuado funcionamiento de la instalación resulte pertinente. Las condiciones que rigen el arbolado perimetral serán como mínimo las establecidas para los invernaderos en el apartado 1.2 d) del Art. 120.
4. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
5. Las condiciones mencionadas complementan a las establecidas por la normativa sectorial de aplicación y en ningún caso suponen sustitución de las mismas.

Artículo 125
Condiciones de la edificación

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2006

EL SECRETARIO GENERAL

vinculada al ocio y actividades culturales.

1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a quinientos (500) metros cuadrados. Las construcciones se separarán tres (3) metros de los linderos de la finca.
3. La edificabilidad máxima será de 150 metros cuadrados por cada quinientos (500) metros cuadrados de parcela, con un máximo de 450 m².
4. La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial supramunicipal aplicable.



Artículo 126
Condiciones de la edificación vinculada a estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.

Para autorizar la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento señalado en el Artículo 102 apartados 1, 2 y 4, debiéndose satisfacer, en su caso, las condiciones del Artículo 120, puntos 1 y 3. La altura máxima para la marquesina de los surtidores será de 5 metros. Deberán localizarse a no menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas.

Artículo 127
Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferenciada, se distinguen cuatro categorías de industrias que pueden establecerse en el suelo rústico:
 - a) Las que por su sistema de producción, estén estrechamente vinculadas con la extracción de la materia prima.
 - b) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.
 - c) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
 - d) Las que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
1. No se podrá levantar ninguna construcción industrial correspondiente a las categorías a), b) y c) en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados. En el supuesto de la categoría a) la parcela mínima estará en función de las necesidades acreditadas y con un mínimo de quinientos (500) metros cuadrados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- 2 Las industrias correspondientes a las categorías d) y b) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, diez (10) metros a los linderos de la finca.

Las que pertenezcan al apartado c) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos, y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros del núcleo más próximo de población agrupada.

- 3 Para las categorías a), b) y c) la edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela. Para la categoría d) la edificabilidad máxima será la correspondiente a cuatro (4) metros cuadrados por cada 10 metros cuadrados de parcela, con un máximo de 500 metros cuadrados construidos.
- 4 La ocupación de la parcela será, como máximo, el quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela en las del apartado a), b) y c), del treinta y cinco por ciento (35%) en las de categoría d).
- 5 La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- 6 La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, en las mismas condiciones establecidas para los invernaderos en el apartado 1.2 d) del Artículo 115, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría c).
- 7 Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
- 8 Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.



Artículo 128
Condiciones de la
edificación vinculada a
asentamientos rurales

10.- En el entorno de los asentamientos rurales, las condiciones de edificación de los usos no previstos en el Art. 111, serán las establecidas con carácter general para dichos usos en los Artículos 124 y 125 de esta Normativa Urbanística.

11.- En cuanto a los usos residencial y compatibles previstos en el Artículo 111 en el ámbito de los asentamientos rurales, las condiciones de edificación serán las siguientes:

A.- Condiciones de la parcela.

A efectos de segregaciones de fincas rústicas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela deberá ser igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados para la tipología de edificación aislada y de ciento cinco (105) metros cuadrados para el resto y no mayor de mil (1.000) metros cuadrados. Para solares residuales inferiores a 105 m² preexistentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGOU, no se establece límite superficial mínimo, pero el frente edificatorio no podrá ser inferior a cinco (5) metros.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

2. El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor de doce (12) metros. Esta dimensión podrá reducirse en seis metros cuando la edificación haya de materializarse en condiciones de edificación entre medianeras y en tres metros cuando la haya de hacer en condiciones de adosamiento a uno de sus linderos, sin perjuicio de la excepción establecida en el punto anterior para los solares residuales preexistentes.
3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a doce (12) metros. Esta dimensión podrá reducirse en seis metros cuando la edificación haya de materializarse en condiciones de edificación entre medianeras y en tres metros cuando la haya de hacer en condiciones de adosamiento a uno de sus linderos. En los solares residuales preexistentes a los que se hace referencia en los apartados anteriores, habrá de poderse inscribir necesariamente un círculo de diámetro igual a cinco (5) metros.

B.- Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además las siguientes:

1. Condiciones mínimas de urbanización.
 - a) Dar frente a la Red Viaria Básica o Adicional donde ésta tenga hecha su explanada, y disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas negras por cualquiera de los sistemas admitidos por la Ley.
 - b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.
2. Condiciones de gestión.
 - a) Tener cumplidas las determinaciones de gestión que están establecidas en Capítulo III de esta Normativa.
 - b) Deberá cumplir además las condiciones aplicables al uso a que se destine, y la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.

C. Tipo de edificación.

Para el uso residencial la tipología edificatoria será la propia y/o mayoritaria del asentamiento, admitiéndose a tales efectos y con carácter general la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Excepcionalmente se admite la tipología de edificación entre medianeras, cuando el solar a construir se encuentre plenamente ubicado - en ambos linderos laterales - en un frente edificatorio de estas características. En los restantes usos la edificación deberá mantener las características propias del asentamiento de que se trate y en cualquier caso habrá de ser de carácter aislado.

D. Separación a linderos.

1. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural, de modo que uno o varios de sus linderos se sitúen en espacios de borde, habrá de ofrecer fachada hacia los mismos. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
3. Cuando la edificación haya de tener el carácter de aislada, se separará del resto de las parcelas con las que colinde lateralmente un mínimo de tres (3) metros. En el caso de preexistencia de medianera directamente colindante con alguno de los linderos de la



8- SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

parcela, la nueva edificación habrá obligatoriamente de adosarse a la misma. En los casos en que por las características y ubicación de la parcela, la edificación haya de materializarse en la tipología de "entre medianeras", no habrá de establecerse separación a linderos laterales.

4. Con carácter general admite el adosamiento convenido entre un máximo de dos viviendas, cuando hayan de ser construidas simultáneamente y la servidumbre quede debidamente registrada en el Registro de la Propiedad. No será posible el levantamiento de dicha servidumbre sino mediante la demolición simultánea de ambas edificaciones.
5. El Viario Adicional podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre correspondiente. En tal caso, en áreas de edificación cerrada el lindero o linderos al Viario Adicional se computarán como lindero a parcelas adyacentes.

E. Retranqueo a ejes de vías.

1. Los ejes que definen la Red Viaria Básica quedan debidamente determinados por los puntos de equidistancia a las dimensiones extremas que para éste viario se establece en los planos de ordenación correspondiente. El retranqueo mínimo de la edificación respecto de dicho eje, será en los tramos de calle consolidados por las edificaciones preexistentes, el correspondiente a la alineación que para cada supuesto de se establece gráficamente en los planos antedichos. En los demás casos esta separación habrá de ser de ocho (8) metros y de cinco (5) para el cerramiento exterior de la parcela.

2. En la Red Viaria Adicional, la separación de la edificación al eje de la vía será igual o superior a seis (6) metros y de tres (3) para el cerramiento exterior de la parcela.

3. De conformidad con las determinaciones específicas establecidas por la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, cuando la vía que integra la Red Viaria Básica a la que da frente la parcela pertenezca a la red comarcal de carreteras, la posición de la línea de edificación y la de cerramiento de la parcela se situaran respecto de la arista exterior de la calzada a las distancias de doce (12) y tres (3) metros respectivamente.

F. Dimensiones máximas de la edificación.

1. Se entiende por **dimensión característica** de las edificaciones en un determinado asentamiento rural, la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación, la longitud máxima de fachada y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica del respectivo asentamiento rural y en todo caso, la edificabilidad residencial máxima autorizable por parcela no podrá ser mayor de 150 m² construidos con independencia de la dimensión superficial de la parcela adscrita.
3. Toda vivienda de nueva planta - con excepción de las que hayan de ejecutarse entre medianeras - habrá de incorporar como mínimo la previsión de una plaza de aparcamiento.

G. Altura de la edificación.

1. La altura máxima autorizable habrá que cumplir con la más estricta de las siguientes determinaciones:

- a) Dos plantas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- b) Número de plantas resultante de la aplicación del Apartado F para el 60 % de la edificación consolidada.

H. Altura de pisos.

1. La altura libre de piso a techo no podrá exceder de los valores que siguen:
 - Trescientos (300) centímetros para la planta baja.
 - Doscientos ochenta (280) centímetros para las plantas de piso, en los supuestos excepcionales en que se autoriza una segunda planta.
2. En edificaciones con cubierta inclinada, la altura de piso, podrá verse incrementada en la magnitud que resulte de la inclinación de la cubierta en cada punto.

I. Patios.

Los patios de parcela destinados a vivienda familiar no podrán tener dimensiones inferiores a los doscientos cincuenta (250) centímetros ni superficie inferior a siete metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados(7,5).

J. Condiciones de estética.

1. Salientes y vuelos: No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en, su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial a la vía.
2. Tratamiento de fachadas: Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios:
 - a) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de los ocres, blancos y claros en general).
 - b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse en zócalos, siempre no superen la altura de un (1) metro y sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
 - c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.
 - d) Queda expresamente prohibida la tipología de salón en planta baja y vivienda en planta alta salvo que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - Que el número de plantas autorizables sea de dos.
 - Que la planta baja se destine expresamente a taller artesanal o comercio y que la solicitud de licencia se acompañe de la consiguiente tramitación de autorización para alguno de dichos usos.
 - e) Los cerramientos en parcelas se ejecutarán preferentemente con elementos vegetales. En todo caso, los muros de cerramiento opacos no podrán tener altura superior a un metro (1) . Por encima de esta altura, los cerramiento se realizarán con elementos vegetales, verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.
 - f) Las cubiertas se adaptarán a las condiciones características del asentamiento. En esta



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

planta estará prohibida la implantación de lavaderos, tendederos, torreones y otras construcciones auxiliares.

3. Tratamiento de muros de contención:

- a) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de tres (3) metros. Tolerancia +/- 15 cm.
- b) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar.

K. Condiciones generales de protección del patrimonio en los Asentamientos Rurales.

1. En el ámbito y en el entorno de los Asentamientos Rurales, con independencia del estricto cumplimiento de las condiciones generales y específicas que en cada caso resulten de aplicación, las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el mismo, por lo que no se permitirá que la situación, masa, altura del edificio, muros o cerramientos, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas propias del mismo. Esta determinación será de aplicación directa y concretada en cada caso por los servicios técnicos municipales, mediante justificación escrita y criterios objetivos, de conformidad con lo previsto en el Artículo 103 de esta Normativa.

L. Condiciones de parcelación.

En el ámbito de los asentamientos rurales, se permiten la realización de actos de segregación y parcelación en unidades aptas para la edificación, sin otras restricciones geométricas que las que impone el respeto a las estipulaciones señaladas en el apartado A de este Artículo. En todo caso, tales segregaciones no podrán tener el carácter de parcelación urbanística, entendiéndose por tal, la división simultánea de terrenos en cuantía de unidades edificables que puedan suponer un crecimiento simultáneo de la capacidad de acogida de asentamiento en el momento de que se trate, superior al 10 %.

En todo caso no podrán llevarse a cabo segregaciones o parcelaciones como consecuencia de las cuales la parcela originaria deje de tener acceso suficiente a través de uno de los viales que conforman la red viaria básica o de los previstos con igual carácter por el planeamiento.

Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico, deberán contar con la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.

**Artículo 129
Condiciones de la
edificación vinculada a
asentamientos agrícolas.**

1. En el entorno de los asentamientos agrícolas, las condiciones de edificación de los usos no previstos en el Art. 116, serán las establecidas con carácter general para dichos usos en los Artículos 124 y 125 de esta Normativa Urbanística.
2. En cuanto a los usos residencial y compatibles previstos en el Artículo 20 en el ámbito de los asentamientos agrícolas, las condiciones de edificación serán las siguientes:

A.- Condiciones de la parcela.

A efectos de segregaciones de fincas rústicas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1. La superficie mínima del terreno en el que se desarrolle la actividad o explotación agraria asociada a la edificación residencial habrá de ser igual o superior a la unidad mínima de cultivo, con un mínimo de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
2. En aquellos asentamiento en los que se pueda acreditar que la unidad catastral rústica media es inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, podrá admitirse condiciones de parcela agrícola mínima discontinua, que en conjunto acumulen una superficie total igual o superior a la establecida en el punto anterior, en cuyo caso, los trozos de terreno que la conformen, en ningún caso podrán tener una superficie inferior a mil (1000) metros cuadrados. La totalidad de las parcelas agrícolas que conformen la unidad mínima de cultivo adscrita a la vivienda quedarán vinculadas a todos los efectos a la unidad residencial autorizada.
3. El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que doce (12) metros.
4. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a doce (12) metros.

B.- Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Agrícola, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además las siguientes:

1. Condiciones mínimas de urbanización.
 - c) Dar frente a la Red Viaria Básica o Adicional donde ésta tenga hecha su explanada, y disponer de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas negras por cualquiera de los sistemas admitidos por la Ley.
 - d) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.
2. Condiciones de gestión.
 - c) Tener cumplidas las determinaciones de gestión que están establecidas en el Capítulo III de esta Normativa.
 - d) Deberá cumplir además las condiciones aplicables al uso a que se destine y la regulación específica del Asentamiento Agrícola en que se ubique.

C. Tipo de edificación.

El tipo de edificación será con carácter general para el uso residencial, de tipo unifamiliar de carácter aislado.

D. Separación a linderos.

1. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Agrícola, de modo que uno o varios de sus linderos se sitúen en espacios de borde, habrá de ofrecer fachada hacia los mismos. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
2. La edificación se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de tres (3) metros.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



E. Retranqueo a ejes de vías.

1. Los ejes que definen la Red Viaria Básica quedan debidamente determinados por los puntos de equidistancia a las dimensiones extremas que para éste viario se establece en los planos de ordenación correspondiente. El retranqueo mínimo de la edificación respecto de dicho eje, será en los tramos de calle consolidados por las edificaciones preexistentes, el correspondiente a la alineación que para cada supuesto de se establece gráficamente en los planos antedichos. En los demás casos esta separación habrá de ser de ocho (8) metros y de cinco (5) para el cerramiento exterior de la parcela.
2. En la Red Viaria Adicional, la separación de la edificación al eje de la vía será igual o superior a seis (6) metros y de tres (3) para el cerramiento exterior de la parcela.
3. De conformidad con las determinaciones específicas establecidas por la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, cuando la vía que integra la Red Viaria Básica a la que da frente la parcela pertenezca a la red comarcal de carreteras, la posición de la línea de edificación y la de cerramiento de la parcela se situaran respecto de la arista exterior de la calzada a las distancias de doce (12) y tres (3) metros respectivamente.

F. Dimensiones máximas de la edificación.

1. Se entiende por **dimensión característica** de las edificaciones en un determinado asentamiento agrícola, la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación, la longitud máxima de fachada y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica del respectivo asentamiento rural, y en todo caso, la edificabilidad residencial máxima autorizable por parcela no podrá ser mayor de 150 m² construidos.
3. Toda vivienda de nueva planta, habrá de incorporar como mínimo la previsión de una plaza de aparcamiento.

G. Altura de la edificación.

1. La altura máxima autorizable habrá que cumplir con la más estricta de las siguientes determinaciones:
 - c) Dos plantas.
 - d) Número de plantas resultante de la aplicación del Apartado F para el 60 % de la edificación consolidada.

H. Altura de pisos.

1. La altura libre de piso a techo no podrá exceder de los valores que siguen:
 - Trescientos (300) centímetros para la planta baja.
 - Doscientos ochenta (280) centímetros para las plantas de piso, en los supuestos excepcionales en que se autoriza una segunda planta.
2. En edificaciones con cubierta inclinada, la altura de piso, podrá verse incrementada en la magnitud que resulte de la inclinación de la cubierta en cada punto.

I. Patios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1. Los patios de parcela destinados a vivienda familiar no podrán tener dimensiones inferiores a los doscientos cincuenta (250) centímetros ni superficie inferior a siete metros cuadrados con cincuenta centímetros (7,5).

J. Condiciones de estética.

1. Salientes y vuelos: No se admite rebasar la alineación exterior salvo con cornisas y aleros de hasta treinta (30) centímetros de vuelo. Los balcones y miradores habrán de conseguirse en, su caso, retrasando el plano de fachada respecto a la alineación oficial a la vía.
2. Tratamiento de fachadas: Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios:
 - g) Se admiten enfoscados con la textura y color dominantes en la zona (gama de los ocre, blancos y claros en general).
 - h) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural o artificial en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse en zócalos, siempre no superen la altura de un (1) metro y sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
 - i) Las proporciones de los huecos serán análogas a las de la edificación tradicional.
 - j) Queda expresamente prohibida la tipología de salón en planta baja y vivienda en planta alta.
 - k) Los cerramientos en parcelas se ejecutarán preferentemente con elementos vegetales. En todo caso, los muros de cerramiento opacos no podrán tener altura superior a un metro (1). Por encima de esta altura, los cerramientos se realizarán con elementos vegetales, verja metálica o elementos de madera que formen un conjunto permeable.
 - l) Las cubiertas se adaptarán a las características del asentamiento. En esta planta estará prohibida la implantación de lavaderos, tendedores, torreones y otras construcciones auxiliares.
3. Tratamiento de muros de contención:
 - c) La altura máxima de las paredes que se ejecuten para la contención del terreno será de tres (3) metros. Tolerancia +/- 15 cm.
 - d) Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar.

K. Condiciones generales de protección del patrimonio en los Asentamientos Agrícolas.

En el ámbito y en el entorno de los Asentamientos Agrícolas, con independencia del estricto cumplimiento de las condiciones generales y específicas que en cada caso resulten de aplicación, las construcciones y edificaciones deberán armonizar con el mismo, por lo que no se permitirá que la situación, masa, altura del edificio, muros o cerramientos, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas propias del mismo. Esta determinación será de aplicación directa y concretada en cada caso por los servicios técnicos municipales, mediante justificación escrita y criterios objetivos, de conformidad con lo previsto en el Artículo 103 de estas Normas.

L. Condiciones de parcelación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

1. En el ámbito de los asentamientos agrícolas, se permiten la realización de actos de segregación y parcelación en unidades aptas para la edificación asociada a explotación agraria, sin otras restricciones geométricas y superficiales que las que impone el respeto a las estipulaciones señaladas en el apartado A de este Artículo. En todo caso, tales segregaciones no podrán tener el carácter de parcelación urbanística, entendiéndose por tal, la división simultánea de terrenos en cuantía de unidades edificables que puedan suponer un crecimiento simultáneo de la capacidad de acogida de asentamiento en el momento de que se trate, superior al 10 %.
2. En todo caso no podrán llevarse a cabo segregaciones o parcelaciones como consecuencia de las cuales la parcela originaria deje de tener acceso suficiente a través de uno de los viales que conforman la red viaria básica o de los previstos con igual carácter por el planeamiento.
3. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico, deberán contar con la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.



Artículo 130
Condiciones generales de vertidos sólidos.

1. Las áreas susceptibles de admitir vertidos de tierras y escombros se fijarán por los servicios municipales de planeamiento, preferentemente dentro de las incluidas en la categoría de suelo rústico de protección territorial y en función de la evolución de las necesidades municipales de eliminación de residuos.
2. El vertido de residuos orgánicos u otros contaminantes requerirá la autorización del órgano competente por razón de la materia, y exigirá la presentación de un proyecto específico que justifique la imposibilidad de practicar el vertido en los lugares señalado al efecto en el Plan Insular de Residuos Sólidos, y que permita apreciar sus repercusiones ambientales y paisajísticas.
3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos de tierras o escombros definirán las condiciones en las que se pretende realizar y, en particular, las siguientes:
 - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros medidos sobre cada punto del área en que se vierta, una memoria que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
 - b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros, medidos en cualquier punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - i) Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - ii) Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - iii) Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidar los residuos o desechos una vez abandonado el vertido.
 - iv) Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y del resultado previsible de su restitución paisajística.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- c) En cualquiera de los casos, será condición imprescindible la cubrición final del vertedero con una capa de tierra vegetal estabilizada y de espesor adecuado a las características del vertido, con un mínimo de un metro y medio (1,5), de modo que se garantice su total y permanente ocultación.
4. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes tendrán pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2), con una calle mínima de tres (3) metros de ancho entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima de dos (2) metros. Se exceptúan de esta condición los vertidos que formen parte de un proyecto de terraplenado de un espacio receptor preexistente.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS PROYECTOS Y CALIFICACIONES TERRITORIALES.

Artículo 131 Requisitos generales.

- 1 Las construcciones destinadas a viviendas, explotaciones agropecuarias, y en general toda edificación que se construya en el Suelo Rústico, tendrá que mimetizarse con el medio natural en que se enclaven, utilizando la piedra o los colores que produzcan el mejor camuflaje con el entorno, no admitiéndose colores que puedan considerarse estridentes, debiendo venir definido el mismo en el correspondiente proyecto de ejecución.
- 2 Las cubiertas serán de tejas al menos en el 75% de su superficie.
- 3 Todas las construcciones tendrán fachada en todo su perímetro, no permitiéndose paredes con medianerías vistas, con la sola excepción fijada para los asentamientos rurales.
- 4 La edificación no se pondrá en lugares prominentes del paisaje, huyendo de promontorios, salientes, etc., sino que buscará los lugares más recogidos de vistas y sin elevar el nivel del suelo.
5. La edificación llevará alrededor plantación de vegetación, en especial árboles, que ayuden a su ocultación.
6. Los invernaderos se dispondrán de modo que no existan superficies continuas superiores a 1.000 m². Entre instalaciones de invernaderos se dejarán pasillos de 8 metros, en los que se plantará vegetación arbustiva, que sin sobrepasar la altura de 4 metros, (a fin de no producir sombra) ayude a una mejor integración en el medio.

Sección 1.- Proyectos de Actuación Territorial.

Artículo 132 Objeto y requisitos de los



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Proyectos de Actuación Territorial (PAT).

1. Son Proyectos de Actuación Territorial (PAT) los instrumentos de ordenación excepcional que por razones de justificado interés general, legitiman las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamientos o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano o urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por estas Normas.
2. A los efectos de su aprobación se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 25 de la LOTENC'00.

Artículo 133
Categorías de suelo rústico incompatibles y compatibles con el objeto propio de los Proyectos de Actuación Territorial.

1. No podrán formularse, ni aprobarse Proyectos de Actuación Territorial (en adelante P.A.T.) en cualquiera de las siguientes categorías de suelo rústico:
 - a) Las de protección ambiental.
 - Suelo rústico de protección natural.
 - Suelo rústico de protección paisajística,
 - Suelo rústico de protección cultural.
 - Suelo rústico de protección de entornos:
 - a) De Espacios Naturales Protegidos.
 - b) De núcleos de población.
 - c) De itinerarios.
 - Suelo rústico de protección costera.
 - b) Las de protección de valores económicos siguientes:
 - Suelo rústico de protección forestal.
 - Suelo rústico de protección de infraestructuras.
 - c) La de formas tradicionales de poblamiento siguientes:
 - Suelo rústico de asentamiento rural.
2. El resto de las categorías, la compatibilidad entre usos autorizables mediante P.A.T y categorías será la siguiente:
 - Suelo rústico de protección agraria: Los equipamientos y dotaciones encuadrables en el concepto de "otros usos dotacionales" definidos por el apartado 14 del Art. 1.4.2.3 del PIOT y los usos turísticos en las condiciones establecidas en los artículos 102.5d.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

- Suelo rústico de **protección hidrológica:** Actividades industriales vinculadas con la explotación de recursos hídricos.
- ...
- Suelo rústico de **asentamientos agrícolas:** Dotaciones, equipamientos y actividades turísticas.
- Suelo rústico de **protección territorial:** Equipamientos, dotaciones, actividades industriales y turísticas con los límites y en las condiciones establecidas en los artículos 102 y 106.

Artículo 134
Condiciones de los usos susceptibles de legitimación por Proyectos de Actuación Territorial.

1. Los usos susceptibles de legitimación por P.A.T. deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - 1º. Emplazarse en las categorías de suelo rústico compatibles con el objeto propio del P.A.T.
 - 2º. No ser susceptibles de autorización directa con arreglo a la Normativa Urbanística.
 - 3º. No ser legitimables mediante Calificación Territorial.
 - 4º. No estar expresamente prohibidos por el planeamiento territorial o general.
 - 5º. Suponer el desarrollo de alguna de las siguientes actividades:

A) Dotacionales de equipamiento y servicios:

- a) De uso cultural, científico, divulgativo, docente, asistencial, sanitario, religioso, policial o funerario.
- b) Miradores, restaurantes y centros relacionados con el turismo.
- c) Actividades relacionadas con la comercialización de la jardinería.
- d) Actividades deportivas, recreativas y temáticas.
- e) Áreas de servicio de carreteras.

B) Actuaciones de carácter industrial.

- a) Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.
- b) Plantas de compostaje.
- c) Instalaciones industriales junto a explotaciones mineras, agrícolas o hidrológicas.
- d) Actividades industriales de singular peligrosidad o molestia.

En todos estos supuestos será preciso la forestación perimetral de las instalaciones, en una cuantía no menor del 30 % de la superficie total destinada a la actividad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

- C) Actividades turísticas.**
- a) Establecimientos de equipamiento complementario destinados al ocio o actividades deportivas orientadas hacia el turismo: Parques temáticos, campos de golf, equitación, montañismo, alta competición deportiva etc.
 - b) Campamentos de turismo, con las dimensiones y determinaciones establecidas por la legislación sectorial.
2. Excepcionalmente los Proyectos de Actuación Territorial podrán legitimar los siguientes usos residenciales en suelo rústico:
- a) Construcciones de viviendas unifamiliares con destino exclusivo a la vigilancia de las instalaciones a legitimar por Proyectos de actuación Territorial de carácter no turístico.
 - b) Reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación por estar afectados por obras públicas.

Artículo 135
Condiciones de los usos que no requieren ser legitimadas por Proyectos de Actuación Territorial.

Podrán ser legitimadas mediante Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, las instalaciones o construcciones de escasa entidad destinadas a la implantación de los siguientes usos en suelo rústico:

- a) Instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal si fuera preciso.
- b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión.
- c) Las instalaciones de deportes al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad.
- d) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 136
Dimensiones, características y requisitos de las construcciones e instalaciones objeto de P.A.T.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones objeto de P.A.T. deberán adecuar sus dimensiones y características, a los siguientes requisitos:

- a) A las estrictamente exigidas por la legislación sectorial para satisfacer el objeto de la actividad de que se trate. A tal efecto, el Proyecto habrá de justificar que las edificaciones pretendidas guardan la debida proporción respecto del servicio que hayan de prestar.
- b) Justificar su adecuación a las determinaciones de ordenación de directa aplicación establecidas por el apartado 1 del Artículo 65 de la LOTENC'00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 A SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 137
Contenido necesario.



El contenido mínimo necesario para la tramitación de un P.A.T será el siguiente:

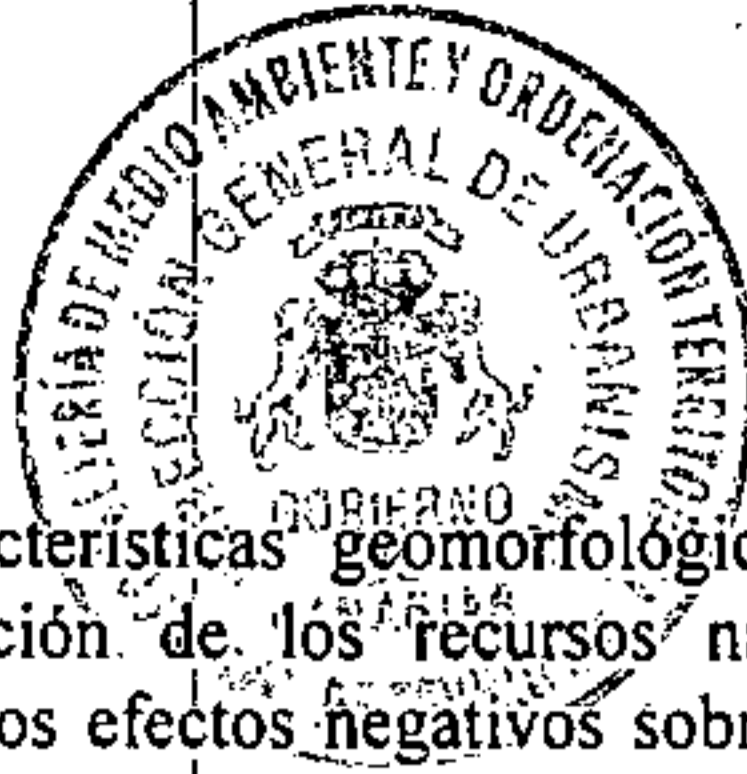
- a) Localización de las obras a realizar, ámbito de implantación y descripción de los terrenos.
- b) Entidad pública o privada promotora.
- c) Plazos de inicio y terminación de las obras, así como las fases de la misma.
- d) Forma de gestión.
- e) Plazo de vigencia de la calificación urbanística de los terrenos.
- f) Habilitación funcional de los servicios.
- g) Obligaciones asumidas por el Promotor, pago del canon fijado e inscripción registral de las obligaciones asumidas.
- h) Garantías prestadas, no inferior al 5 % del importe de las obras.

Artículo 138
Documentación
necesaria.

La documentación mínima para formalizar un P.A.T será la siguiente:

- A) Anteproyecto técnico de la actuación que incluirá:
 - a) Un avance de presupuesto suscrito por técnico competente.
 - b) Descripción de los terrenos afectados y de sus características urbanísticas.
 - c) Descripción detallada de la actuación.
 - d) Determinación de los servicios existentes y previstos en cuanto a saneamiento, depuración, abastecimiento de agua y electricidad y tratamiento de residuos.
 - e) Estudio de las repercusiones socioeconómicas directas e inducidas.
 - f) Propuesta justificada de plazos de vigencia, en el caso de actuaciones temporales.
- B) Estudio de Impacto si fuera requerido por la legislación sectorial.
- C) Acreditación de la titularidad de los terrenos.
- D) Documento de asunción de compromisos suscritos por el promotor y justificante de prestación de garantía no inferior al 5 % del importe de las obras a realizar.
- E) Estudio territorial en el que se analicen los efectos del proyecto sobre el medio rural, en el caso de que la actuación no esté sujeta por la legislación sectorial a evaluación de impacto, comprensivo de la incidencia sobre las infraestructuras viarias y de servicios

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



existentes, análisis de las características geomorfológicas, topográficas, botánicas, faunísticas y culturales, descripción de los recursos naturales afectados, medidas correctoras o compensadoras de los efectos negativos sobre el medio y descripción de las alternativas contempladas.

6 - SEP 2004
EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 139
Requisitos para la
aprobación.

Serán requisitos para la aprobación de los P.A.T. el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los Artículos 131 y 132 y subsidiariamente las establecidas por el Artículo 25.4 de la LOTENC'00.

Artículo 140
Procedimiento de
tramitación y caducidad.

A los efectos de la tramitación de los P.A.T se estará a lo dispuesto por el Artículo 26 de de la LOTENC'00 y demás disposiciones reglamentarias concordantes.

Sección 2.- Calificaciones territoriales.

Artículo 141
Actos y usos legitimables
por Calificación
Territorial. (C.T.).

1. Solo podrá otorgarse calificaciones territoriales para la habilitación de la ejecución de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones y la implantación de actividades y usos previstos en estas Normas y en su caso, en el planeamiento territorial aplicable.

La C.T. deberá declarar expresamente la compatibilidad del acto o uso pretendido con las condiciones de paisajísticas, de protección natural o usos preexistentes en el lugar en el que vayan a realizarse o a implantarse el uso de que se trate, así como con las condiciones urbanísticas de aplicación. La eventual incompatibilidad con las referidas condiciones constituye por si misma motivo suficiente para la denegación de la calificación pretendida, salvo que pueda solventarse de modo satisfactorio mediante la imposición de medidas correctoras suficientes.

2. Podrán ser legitimadas mediante Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante los usos, instalaciones o construcciones relacionados en Artículo 130 de esta Normativa.

Artículo 142
Actos y usos no sujetos a
Calificación Territorial.
(C.T.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- 1 No estarán sujetos a Calificación Territorial los siguientes actos y usos:
 - a) Actos de usos y aprovechamiento del suelo rústico conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo.
 - b) Las labores agrícolas de todo tipo que no incluyan movimientos de tierra.
 - c) Los actos de transformación y uso del suelo rústico categorizado como asentamiento rural o agrícola.
 - d) Los actos de ejecución, conservación o mantenimiento de los sistemas generales, locales o equipamientos establecidos por el Plan General en suelos rústicos categorizados como de protección económica, asentamientos rurales o agrícolas o de protección territorial.
 - e) Los proyectos de obras y servicios públicos a los que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) del Artículo 11 de la LOTENC'00 que se pretendan realizar en suelos rústicos categorizados como de protección económica, asentamientos rurales o agrícolas o de protección territorial.
 - f) Las actuaciones legitimadas por Proyectos de Actuación Territorial.
 - g) Las segregaciones de fincas fuera de los ámbitos de los asentamientos, que requerirán informe de la Consejería responsable en materia de Agricultura.
 - h) La reposición de muros existentes.
 - i) Los vallados realizados con setos y malla.
 - j) Las obra menores en edificaciones.



Artículo 143

Calificaciones Territoriales en suelo rústico no perteneciente a ninguna de las categorías de protección ambiental.

En el suelo rústico no incluido en ninguna de las categorías derivadas de la protección ambiental, podrá ser objeto de Calificación Territorial cualquiera de las siguientes actividades:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agraria, forestal, ganadera, cinegética o análoga, necesarias para la explotación y de proporciones adecuadas a su extensión y características.
- b) La extracción y explotación de recursos, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la investigación y obtención de recursos hidrológicos.
 - a) Las actividades necesarias para el mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómico o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
 - b) La realización de construcciones e instalaciones indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales e hidrológicos.
 - c) La vivienda unifamiliar en edificaciones tradicionales rehabilitadas y las complementarias para la vigilancia en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

En el suelo rústico correspondiente a cualquiera de las categorías de protección ambiental sólo podrán producirse las C. T. que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita, en función del régimen concreto de protección de cada categoría, este planeamiento general o el territorial aplicable.

En ningún caso será posible legitimar a través de una C.T. los actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b) y d) del artículo anterior.

Las C. T. precisan para la legitimación de actos de edificación, construcción, uso y aprovechamiento del suelo la cumplimentación de los siguientes contenidos:

- a) Determinar las características de los aprovechamientos y las condiciones de su materialización.
- b) Fijar las condiciones mínimas de minimización de impactos.
- c) Establecer el plan de restauración de impactos.
- d) Concretar las cesiones gratuitas al municipio a que hubiera lugar en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado, en su caso del canon correspondiente que no podrá ser inferior al 5 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras autorizadas.

La solicitud de una C.T. deberá presentarse acompañada de los siguientes documentos:

- a) Identidad del solicitante.
- b) Acreditación de la titularidad de los terrenos.
- c) Estudio territorial con el mismo contenido que el requerido para los P. A.T. Este estudio sólo será preceptivo cuando los actos o usos a legitimar no estén sujetos legalmente a evaluación de impacto ambiental y los que estén amparados reglamentariamente.
- d) Estudio de impacto en el caso de actos o usos sujetos a evaluación de impacto.
- e) Asunción de los siguientes compromisos:

Artículo 144
Calificación Territorial en suelo rústico de cualquiera de las categorías de protección ambiental.



Artículo 145
Contenido de las Calificaciones Territoriales.

Artículo 146
Documentación necesaria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- i) Abono del canon o prestación de la garantía correspondiente ante el Ayuntamiento, en cuantía no inferior al 5 % del importe de las obras a realizar.
 - ii) Resolución a cargo del solicitante del funcionamiento adecuado de las instalaciones previstas.
 - iii) Cumplimiento de las obligaciones equivalentes a los deberes propios del suelo urbanizable.
 - iv) Justificación y fijación del plazo de vigencia de la calificación solicitada.
- f) Anteproyecto técnico de las obras a realizar, suscrito por técnico competente, comprensivo al menos de los siguientes extremos:
- i) Avance de presupuesto.
 - ii) Descripción de los terrenos afectados.
 - iii) Descripción de la actuación y de las obras proyectadas.
 - iv) Acceso rodado existente o previsto.
 - v) Servicios existentes y previstos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, tratamiento de residuos y energía eléctrica.
 - vi) Definición y valoración de las conexiones con los sistemas generales viarios, de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.
 - vii) En caso de construcciones vinculadas a una explotación agrícola, acreditación de su existencia.
 - viii) En caso de actuaciones sobre edificaciones o instalaciones existentes, acreditación de su existencia y grado de conservación.



Artículo 147
Caducidad.

A los efectos de determinar la caducidad de las C.T se estará a lo dispuesto al efecto por el apartado 5 de la LOTENC'00 y de las disposiciones reglamentarias concordantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN SUPLETORIO



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 148
Carácter supletorio de la
Normativa Urbanística del
Plan General.

Las determinaciones contenidas en esta Normativa urbanística tiene carácter supletorio de todas aquellas cuyo desarrollo reglamentario o normativo está previsto en la LOTEN'00.

Una vez que tales Reglamentos y Normas hayan sido promulgados, el PGOU deberá ser objeto de las pertinentes adaptaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

TÍTULO SEXTO.- NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- NORMATIVA HIGIÉNICA DE LAS VIVIENDAS.-

Queda prohibida la construcción de viviendas en sótanos. En semisótanos sólo se permitirán usos residenciales cuando exista una fachada que emerja totalmente del terreno circundante, y los usos residenciales se encuentren comprendidos en un fondo máximo de 12 metros desde dicha fachada.

Artículo 149
Viviendas en sótanos o semisótanos.



Artículo 150
Frente mínimo de fachada de las viviendas.

1.- Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a cuatro metros.

2.- En el cómputo de frente de fachada se consideran, además de las calles, plazas, sendas peatonales y jardines interiores, aquellos espacios no edificables que tengan un fondo mínimo igual o mayor que la altura de la fachada en cuestión y de 8 metros, y un ancho igual al del solar.

Artículo 151
Superficie útil.

1.- Se define como superficie útil o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro interno de los cerramientos de cada espacio.

Artículo 152
Superficie mínima de la vivienda.

1.- A efectos del cómputo de la superficie útil mínima de los espacios de la vivienda, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre será menor a dos metros veinte centímetros (2,20 m.) (1,90 m. en casos de dependencias bajo cubiertas inclinadas).

La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable tal, que se cumpla el siguiente cuadro:

Número de dormitorios	1	2	3	4	5	6	7
Superficie útil mínima m ²	38	49	61	73	85	97	109

Artículo 153
Altura mínima.

La altura libre de la vivienda será, como mínimo, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), excepto para pasillos, aseos, vestíbulos y trasteros, en los que dicha altura mínima podrá disminuirse hasta dos metros veinte centímetros. Excepcionalmente, en casos de dependencias bajo cubiertas inclinadas se permiten alturas inferiores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 154
Programa funcional mínimo.

Por cada vivienda, los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de la vivienda, se determinan en el cuadro "D" adjunto.

Artículo 155
Condiciones de iluminación.

A.- Toda pieza habitable tendrá iluminación natural a través de un hueco cuya superficie no sea inferior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de dicha pieza habitable. De esta norma se exceptúan los cuartos de baño, aseos, vestíbulo, pasillo distribuidor y despensa-trastero.

2.- Los dormitorios dispondrán además de un sistema de oscurecimiento.

Artículo 156
Condiciones de ventilación.

1.- Toda pieza habitable dispondrá de huecos al exterior de manera que tenga como mínimo una superficie de ventilación de 1/20 de la superficie útil de la pieza que ventila.

2.- Toda cocina dispondrá de un conducto de evacuación de humos directo al exterior. En el caso de conductos horizontales, la ventilación se reforzará mecánicamente.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m²/h.

3.- En baños y aseos se permite la ventilación directa al exterior, patio o patinillos, con una superficie mínima de 0,25 m² o bien por medio de cualquier sistema de chimenea homologado que garantice la ventilación adecuada. En ambos casos se dispondrá de rejilla de ventilación de 100 cm² dispuesta a una altura máxima de 20 cm. del suelo.

4.- Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación al menos mediante rejillas de superficie mínima de 100 cm² en alto y bajo, que garantice la renovación del aire.

Artículo 157
Condiciones de defensa contra accidentes.

1.- Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 metros de altura o barandilla de un metro de altura como mínimo.

2.- Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 centímetros, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 centímetros, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

3.- Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP - 2004

EL SECRETARIO GENERAL



templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Artículo 158
Huecos de paso.

El ancho libre mínimo de los huecos de paso será el establecido en el siguiente cuadro:

<u>Situación del paso</u>	<u>Ancho libre mínimo del hueco de paso</u>
Acceso a vivienda	0,82
Comedor-estancia	0,82
Interior	0,72
Cuarto de aseo (1)	0,62

(1) Al menos un aseo tendrá un ancho libre mínimo del acceso de 0,72 m.

Artículo 159
Dimensiones mínimas del vestíbulo en la vivienda.

1.- La dimensión mínima del vestíbulo en la vivienda será de un metro diez centímetros (1,10 m.) y la superficie mínima será de 1,5 m².

Artículo 160
Anchura mínima de pasillos.

Los pasillos tendrán una anchura mínima libre de paso de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

Artículo 161
Dormitorio individual.

- 1.- El dormitorio individual tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados (6 m²).
- 2.- La anchura mínima del dormitorio individual será de 1,90 metros, para que permita la instalación de la cama y la existencia de un paso lateral.

Artículo 162
Dormitorio Doble.

- 1.- Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²).
- 2.- Si las camas se disponen en paralelo, el ancho mínimo del dormitorio será de dos metros cincuenta (2,50 m.).
- 3.- Al menos uno de los dormitorios deberá cumplir con lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 163
Dormitorio principal.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- 1.- El dormitorio principal tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²).
- 2.- En todo dormitorio principal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

Toda vivienda tendrá un espacio para solana tendedero de dimensión mínima, 1,00 m. y una superficie mínima de 2 m². La superficie del tendedero podrá deducirse de la cocina pero teniendo que tener ésta como mínimo 5 m.

Artículo 164
Tendedero.

- 1.- La cocina o cocina-comedor como pieza independiente es obligatoria a partir del programa correspondiente a dos dormitorios. La superficie mínima de la cocina figura en el cuadro "D".

2.- El banco o repisa de trabajo de la cocina debe tener un ancho mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m.) y el espacio libre situado en contacto con dicho banco de trabajo tendrá una anchura mínima de un metro diez centímetros (1,10 m.).

3.- El perímetro útil mínimo aprovechable para la instalación de los aparatos domésticos (fregadero, cocina, nevera, etc...) y la repisa de trabajo, deberán poseer una longitud al menos de 3 metros.

Artículo 165
Cocinas.

- 1.- La superficie mínima del estar o estancia-comedor está especificada en el cuadro "D" expuesto anteriormente.

2.- En todo estar o estancia-comedor se podrá inscribir un círculo de diámetro de tres metros (3,00 m.), no debiendo presentar dentro de la superficie mínima determinada por esta normativa estrechamientos menores de dos metros setenta centímetros (2,70 m.).

Artículo 166
Estancia.

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por bañera de dimensión no menor de 1,4 m., lavabo e inodoro, cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocina.

Artículo 167
Cuartos de aseo.

Toda vivienda deberá disponer de una superficie mínima destinada a almacenamiento general y almacenamiento ropero, de acuerdo con lo especificado en el cuadro "D" expuesto anteriormente.

Artículo 168
Almacenamiento.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

LOCAL	DIMENSIONES MINIMAS	SUPERFICIES MINIMAS			
		10.	20.	30.	40.
ESTANCIA		14	16	18	20
ESTANCIA-COMEDOR					
COCINA		7	7	7	8
COCINA-COMEDOR					
ZONA DE DIA		21	23	25	28
DORMITORIO PUAL		10	10	10	10
DORMITORIO DOBLE				10	10
DORMITORIO DOBLE					10
DORMITORIO DOBLE			10	10	10
DORMITORIO SENCILLO			6	6	6
ZONA DE NOCHE		10	16	26	32
VESTIBULO		15	15	15	15
PASILLO-DISTRIB.					
ASEO	Baño Lavabo Inodoro Bidet 				
ASEO ADICIONAL	Lavabo Inodoro 				
ALMACENAMIENTO		0.7	1	1.5	1.8
ZONA COMPLEMENT		2.2	2.5	3	3.3
SUP. UTIL TOTAL SIN EXTERIORES MINIMA		38	49	61	73



LOCAL ENCLAVE

LOCAL ORDEN

NOTA: En viviendas con algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en la reglamentación respectiva.

DILIGENCIA.- Este documento es copia del sometido a la consideración del Ayuntamiento Pleno en su funcionamiento en fecha...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 169
Normas Básicas para las instalaciones.

1.- Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento y en particular, las siguientes:

a).- Orden del Ministerio de Industria, de 9 de Diciembre de 1.975, sobre normas básicas para las instalaciones de suministro de agua.

b).- Orden de la Presidencia del Gobierno, de 29 de Marzo de 1.974, sobre normas básicas para instalaciones de gas en edificios habitados.

c).- Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Decreto 2413/1.973 de 20 de Septiembre, e Instrucciones complementarias, dictadas por Orden del Ministerio de Industria de 31 de Octubre de 1.973.

d).- Ley 49/1.966, de 23 de Julio sobre antenas colectivas, y Orden del Ministerio de Información Turismo, 23 de Enero de 1.967, sobre normas para su instalación.

e).- Reglamento de instalaciones de protección contra incendios. REAL DECRETO 1942/1993, de 5-NOV, del Ministerio de Industria y Energía. B.O.E.: 14-DIC-93. Norma Básica de edificación "NBE-CPI-96". condiciones de protección contra incendios en los edificios. REAL DECRETO 2177/1996, de 4-OCT, del Ministerio de Fomento. B.O.E.: 29-OCT-96

f).- Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios. REAL DECRETO 556/1989, de 19-MAY, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E.: 23-MAY-89. Reglamento de La Ley Canaria de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. DECRETO 227/1997 DE 18-SEPTIEMBRE.

g).- Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27-FEB, de la Jefatura del Estado. B.O.E.: 28-FEB-98. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. REAL DECRETO 279/1999, de 22-FEB, del Ministerio de Fomento. B.O.E.: 9-MAR-99.

h).- Norma Básica de la edificación " NBE-CA-88" condiciones acústicas de los edificios. ORDEN de 29-SEP-88, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E.: 8-OCT-88

i).- Norma Básica NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios. REAL DECRETO 2429/1979, de 6-JUL, de la Presidencia del Gobierno. B.O.E.: 22-OCT-79

j).- Ley 1/2001. Construcción de edificios para la utilización de energía solar.

k).- Ley 1/98. Régimen Jurídico de Espectáculos y Actividades Clasificadas

2.- La presente normativa remite, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación de las citadas en el párrafo anterior, comportará la obligación de cumplir las que las sustituyan.

3.- La evacuación de aguas pluviales se realizará mediante un sistema de recogida que por bajantes, se hagan llegar a conducto que las canalicen a la red de alcantarillado urbano destinado para tal fin, a la propia red del edificio en caso de no existir esta última o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada o ciudad jardín, no pudiéndose verter en ningún caso esta agua al viario público.

4.- La evacuación de aguas residuales deberá efectuarse de las siguientes formas:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

a) En suelo urbano deberán acometer a la red general, mediante fosa séptica previa disponiendo a continuación de arqueta o pozo de registro para su conexión a la red de alcantarillado municipal.

b) Cuando la red general reciba aguas procedentes de usos de garajes, aparcamiento colectivos o de otras actividades semejantes, se dispondrá de arqueta separador de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro.

c) Para las aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá recibir la aceptación previa de los organismos competentes.

d) En los casos de no existencia de red general de alcantarillado, se deberá proceder a la depuración individualizada de las aguas residuales, mediante fosa séptica y pozo absorbente, debiéndose obtener, si procede, la previa autorización del Consejo Insular de Aguas, debiéndose dejar prevista la conexión a la futura red de alcantarillado.

5.- Reserva de agua en los edificios: Todo edificio deberá disponer en su interior de una dotación mínima de agua, que garantice las necesidades propias del edificio. A tal efecto se preverá un aljibe con capacidad suficiente para que cumpla con la reserva mínima necesaria para garantizar un consumo de 500 l. por vivienda o 100 m² construidos o fracción y día.

6.- Contadores de agua: En viviendas con división horizontal, deberán preverse contadores individualizados para cada vivienda o local, situados en planta baja o en zonas comunes del edificio en lugar accesible y que facilite su lectura. Su ubicación será en local o armario perfectamente ventilado e iluminado, no pudiéndose destinar el mismo a otro uso que el especificado.

**Artículo 170
Aislamiento.**

1.- Los cerramientos de fachadas y medianeras, que queden al descubierto en edificios destinados a viviendas garantizarán como mínimo un aislamiento térmico y acústico igual al que proporciona una pared de bloque de veinte centímetros de espesor de doble cámara de aire.

2.- Los cerramientos entre viviendas contiguas será como mínimo el equivalente a una doble pared de bloques de nueve centímetros de espesor.

3.- En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Normas Básicas sobre aislamiento térmico (NBE-CT/79) y acústico (NBE-CA-88).

**Artículo 171
Aplicación de las normas
anteriores.**

Todas las prescripciones contenidas en las condiciones anteriores del presente capítulo son de aplicación a las obras de reforma, ampliación y consolidación, consintiendo su realización siempre que estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la de los jardines interiores si la hubiere, debiéndose ajustar la ampliación a las condiciones de estas ordenanzas para obra nueva.

Cualquier modificación de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el Gobierno de Canarias a través de la Consejería de Obras Públicas, tendrá rango superior a esta normativa, siendo por tanto de aplicación aquella.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

CAPÍTULO II.- NORMATIVA ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN



Sección 1ª.- Disposiciones Generales.

1.- Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar los edificios, que la responsabilidad del mantenimiento de la calidad urbana de las calles o plazas corresponde al Ayuntamiento. Por tanto deberán dar cumplimiento a las observaciones que en este orden de cosas hagan los servicios técnicos municipales.

2.- Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno urbano y arquitectónico en el que estuviesen emplazadas, en particular en lo referente a la composición general de la fachada; el tamaño y disposición de los huecos; el tipo de vuelo; el material de las fachadas; la altura y el tipo de coronación de los edificios y el tipo de cubierta.

Artículo 172
Adaptación al entorno
Urbano y
Arquitectónico.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, espacios públicos, jardines interiores o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al descubierto, será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de las fachadas.

Artículo 173
Fachadas.

Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de las fachadas deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.

Artículo 174
Mantenimiento de
fachadas.

La composición y tamaño de los huecos en la fachada deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas del entorno donde se emplace el edificio, y en general, la composición de la fachada no podrá justificarse exclusivamente por el mantenimiento de la correspondencia entre ésta y las características funcionales y dimensionales del programa del edificio propuesto. Asimismo, no se permitirán los corredores de acceso a viviendas o dependencias en fachadas.

Artículo 175
De la composición de la
fachada.

Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se

Artículo 176
Cubierta de los edificios.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua por encima de las cubiertas, si no se encuentran protegidos de vistas y contenidos en un volumen propio.

La altura de la cumbra no podrá sobrepasar en más de 3,5 m. la cara superior del último forjado, o línea de cornisa o alero, excepto en la edificación aislada, en que puede llegar a los 4 m.

No se permite el alero de tejas cuando la cubierta no es inclinada, salvo que el ancho del mismo sea igual o superior a 2,50 m. o se trate de balconadas de tipo tradicional.



Artículo 177
Materiales y colores de fachada.

Se permite utilizar los revestimientos de materiales pétreos o cerámicos de aspecto y textura pétreo, así como los enfoscados terminados con pinturas y revestimientos impermeables.

Los colores de los acabados habrán de estar acordes con el entorno, no permitiéndose los estridentes, procurándose el empleo de colores de gamas medias en el entorno urbano y más oscuros en el medio rural. En este último caso el color se asemejará al dominante en el paisaje en que se enclave.

Sección 2ª.- Normativa específica para las edificaciones incluidas en el recinto Histórico-Artístico.

(de aplicación hasta su sustitución por la del Plan Especial de Protección)

Artículo 178
Composición de la fachada.

1.- Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.

2.- La anchura mínima de la puerta de acceso al portar del edificio será de 1,5 metros, y la relación alto/ancho de la misma estará entre los valores 1,6 y 2.

3.- Si existen otras puertas en planta baja, su anchura mínima se fija en 1,20 metros y la altura se fijará por la del portal, teniendo que estar la relación alto/ancho entre 1,6 y 2.

Se exceptúan las puertas de garaje, cuyo ancho puede ser de hasta 3 metros.

4.- Las dimensiones mínimas de los huecos de plantas de piso, o de ventanas en plantas bajas, se establecen en 1,20 metros para el ancho y una relación alto/ancho comprendido entre los valores 1,4 y 1,6 metros. Si se tratara de puertas, balcones y similares, esta relación no incluye la parte equivalente al antepecho.

5.- Los dinteles de los huecos en cada planta estarán a la misma altura. Sólo en el caso de la existencia de semisótano podría la altura del dintel del portal no coincidir con el de las ventanas de planta baja. Los huecos del semisótano tendrán el mismo ancho que las ventanas de planta baja.

6.- Materiales en fachada:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

- a).- Los materiales de revestimientos de la fachada serán de enfoscado liso o aplaca dos en piedra natural o artificial.
- b).- Toda la carpintería exterior debe ser de madera, pintada en color verde o marrón, o barnizada en tono oscuro, excepto las cristaleras que podrán pintarse de blanco.
- 7.- Las ventanas podrán tener tapaluces detrás de las cristaleras o delante. Si se emplean persianas enrollables deberán ser de lamas de madera, con cajetín oculto. También se permiten persianas correderas de madera.
- 8.- Las cristaleras de las ventanas estarán descompuestas por varillas de un máximo de 3 cms. de ancho, de modo que cada cristal tenga sus dimensiones menores que 40 x 40 cm.
- 9.- Los huecos de ventanas cuya parte baja está a una altura inferior a 0,95 metros del nivel del piso, tendrán un antepecho, situado al menos a esa altura, de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.



Artículo 179
De la planta.

La geometría elemental en la distribución, es condición para lograr la mayor autonomía de la fachada respecto al programa funcional. De aquí, que deba cumplirse:

- a).- El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) deberá situarse, como mínimo a una distancia de cuatro metros de la línea de fachada y preferentemente en la zona central de la parcela.
- b).- Los lavaderos y tendederos no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.

Artículo 180
Altura de la edificación.

El cuadro del artículo 28, que relaciona la altura de cornisa con el número de plantas, podrá no regir cuando se pretenda conseguir iguales alturas de cornisas que las edificaciones colindantes (siempre que la diferencia no sea superior 1,5 m.).

Pero en estos casos la relación altura libre planta baja/altura libre planta piso, no podrá nunca superar el valor 1,50 de modo que el incremento en la altura del edificio se reparta entre las plantas, manteniendo el valor anterior.

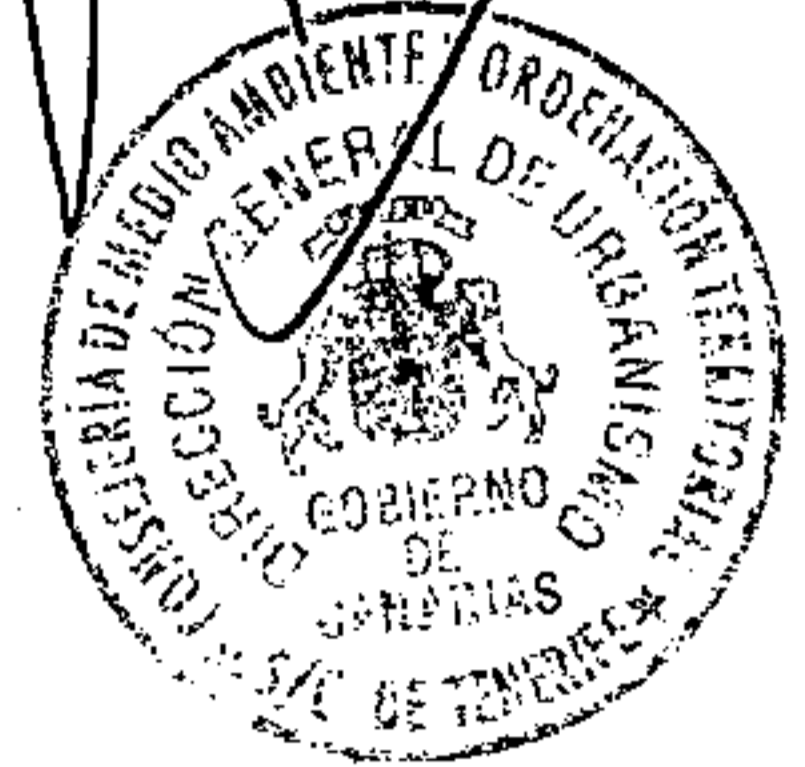
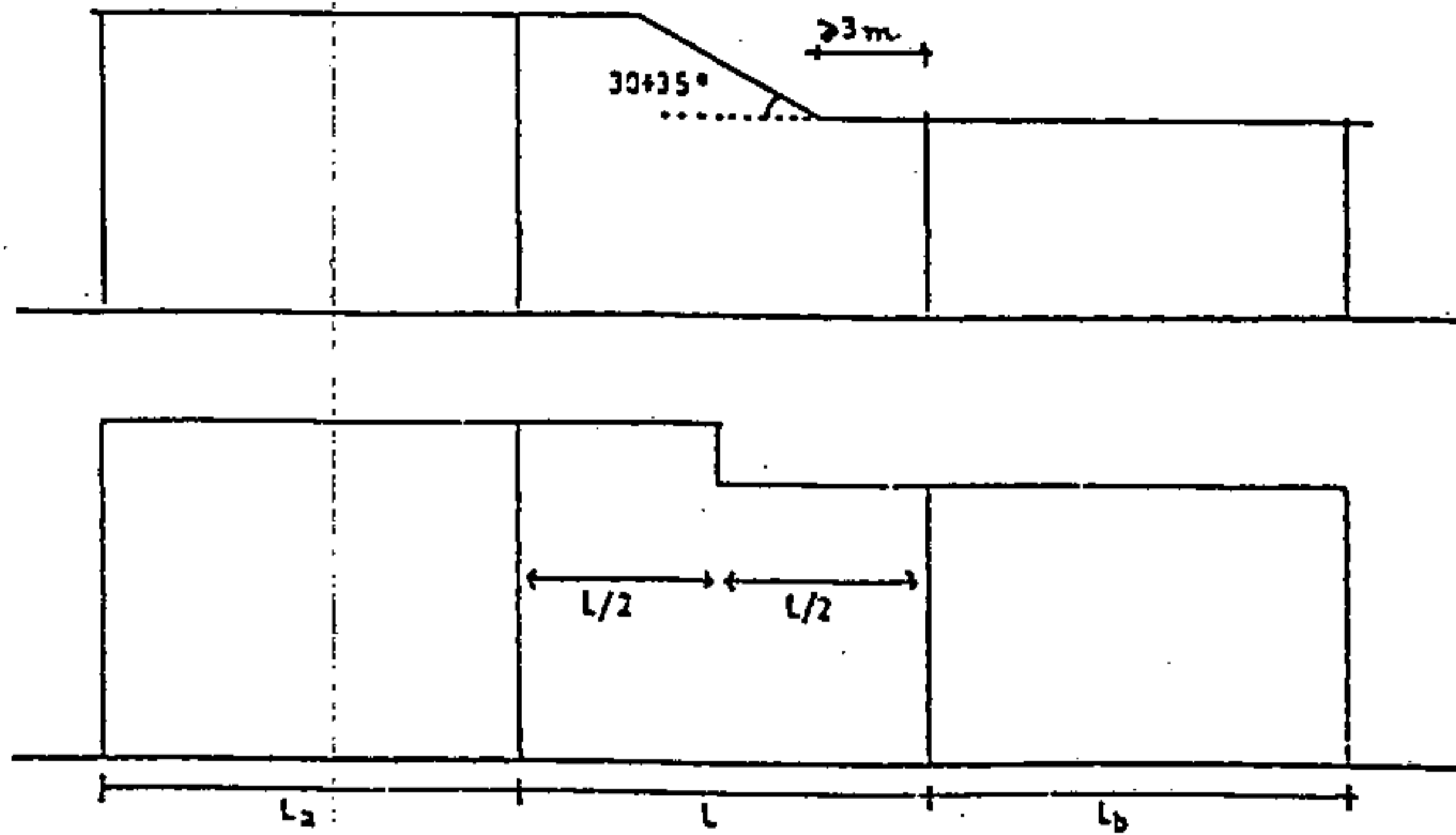
En estos supuestos la altura máxima establecida para las alturas libres de plantas no regirán.

En los casos en que en edificios catalogados, en el Plan Especial de Protección se permitan ampliaciones en altura, no podrán sobrepasarse las cornisas de los edificios colindantes catalogados, si los hubiere, en más de 1,5 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Cuando en este PGOU, o en el Plan Especial, se permitan en solares colindantes alturas diferentes, o hubiera que realizar acuerdos entre dos alturas diferentes de los edificios catalogados a ambos lados de uno a edificar o ampliar, y no estuviera definido el lugar de cambio de altura, se seguirá uno de los dos caminos siguientes:

Cuando en el PGOU se señale cambio de altura en un solar entre dos zonas de altura reguladora diferente, en el escalón será obligatorio abrir huecos y tratarlo como fachada.

Artículo 181
De las cubiertas de los edificios.

Las cubiertas de los edificios se resolverán, al menos, en un 75% de su superficie mediante cubierta inclinada, rematada con teja árabe o curva o bien con teja francesa o plana, y con una pendiente máxima de 35°.

La altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,5 metros la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa o alero.

Artículo 182
De los vuelos.

Además de cumplirse lo prescrito en el artículo 31, se establece:

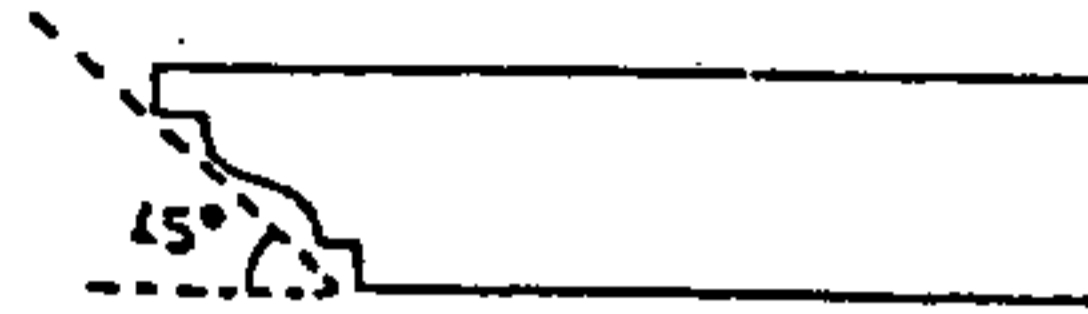
- 1.- Los cuerpos volados acristalados (miradores) se realizarán en cerrajería o carpintería de madera, no con perfiles de aluminio.
- 2.- Los balcones tendrán el antepecho de cerrajería o de madera. En este último caso el antepecho podrá ser ciego.
- 3.- El forjado en voladizo no podrá terminarse ortogonalmente, sino que debe descomponerse de manera tal, que entre las líneas superior o inferior extremas, se produzca un ángulo de menos de 45°, conforme se grafía en los esquemas adjuntos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

NO



Artículo 183
De las cornisas de remate.

1.-Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:

a).- Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétreo con remate, adaptado a lo establecido en el artículo 140-3 cuyo vuelo máximo será igual al canto de dicho elemento.

b).- Mediante un paramento vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétreo artificial o natural o de madera con remate adaptado a lo establecido en el artículo 140-3 y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.

2.- No se permite que el alero de teja tenga su cumbre a una altura menor de 2 metros sobre la cota del alero.

Artículo 184
Las muestras.

Las muestras, en cualquier caso, requerirán licencia municipal. Para otorgar la licencia, se precisará el informe favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico-Artístico.

Con la solicitud de licencia se presentará, sobre un plano o fotografía de la fachada, una composición que permita juzgar perfectamente la idoneidad del anuncio.

Los anuncios tendrán que ser de letras separadas, no letreros continuos. No contendrán sino el nombre y actividad del establecimiento, no permitiéndose publicidad de artículos de bebidas, cigarrillos etc...

Los anuncios no podrán sobreponerse a marcos de piedra, de madera, a cerrajería ni a cualquier elemento de la edificación que no sean paños ciegos.

Las proporciones de los anuncios serán tales, que no supongan menoscabo de los valores de los edificios, teniendo siempre un papel secundario. En cualquier caso no podrá tener una dimensión superior a 2 x 0,5 m.

Artículo 185
Requisitos para realizar intervenciones en edificios catalogados y en



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL
suscolindantes.

Las Normas Subsidiarias que este PGOU adapta a la LOTENC'00, contienen un catálogo de Edificios a Conservar, que tiene el carácter de provisional hasta la aprobación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico y que esta adaptación convalida. El catálogo que contendrá dicho Plan Especial sustituirá al de este PGOU.

Si el ámbito del Plan Especial no fuera todo el Municipio, seguirá rigiendo el Catálogo de este PGOU para el territorio no abarcado por el Plan Especial.

El Plan Especial de Protección (PEP) describirá minuciosamente qué elementos de cada edificio catalogado tendrán que ser conservados y hasta dónde puede llegar el grado de la intervención. Asimismo estudiará las condiciones a que habrán de someterse las edificaciones colindantes.

Transitoriamente sólo podrán realizarse en ellos labores de conservación y restauración, presentando documentación completa de la intervención propuesta.

Tal expediente tendrá que contar con el informe favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico Artístico.

CASO DE NO CUMPLIRSE TALES REQUISITOS.

Cuando por las causas que fueren (provocadas o no), se produzca la demolición, ruina, incendio y, en general, la destrucción de todo o parte de un edificio catalogado sin que se hayan cumplido los requisitos establecidos para poder intervenir, se estará obligado a la reconstrucción total del edificio, tanto en sus aspectos formales como volumétricos y de uso, no pudiendo, por tanto, obtenerse mayor aprovechamiento que el existente antes de la destrucción. En estos casos el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación del solar resultante a precio de plus-valía y una vez reconstruido el edificio, destinarlo a Equipamiento Comunitario.

En los casos en que la ruina sea provocada, se aplicarán además, las sanciones previstas en la legislación vigente.

BONIFICACIONES FISCALES.

El Ayuntamiento estudiará reducciones y exenciones tributarias de los edificios catalogados con el fin de contribuir con ello al más justo reparto de cargas y beneficios.

Asimismo no utilizará los criterios de longitud de fachada para las contribuciones especiales en áreas con edificios catalogados, sino otros, como el de número de viviendas, y aplicando reducciones en los edificios catalogados.

Con ello se pretende minorar la diferencia de rentabilidad del suelo entre los edificios catalogados y los demás.

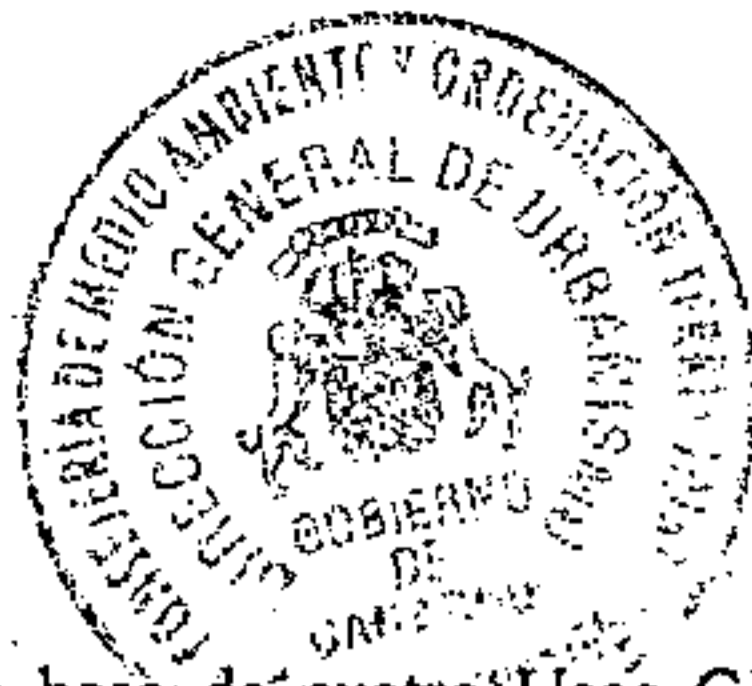
TÍTULO SÉPTIMO

REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS

Artículo 186
Usos.
Clasificación.

1.- Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento. Por razón del régimen jurídico general aplicable estos usos pueden ser públicos o

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

privados.

El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro Usos Globales (Residencial, Turístico, Industrial, y Rústico) y un conjunto de Usos Complementarios cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de Usos Globales.

Se distinguen categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa, bien sea en el nivel de PGOU General o en el de los Planes Parciales. Estos, por su parte, podrán proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

Artículo 187
Usos complementarios.
Categorías.

Los Usos Complementarios se clasifican en tres grupos:

- A.- Comunicaciones y otras infraestructuras.
- B.- Espacios libres.
- C.- Equipamiento comunitario.

Esta última clasificación no tiene más alcance que el de seguir a efectos puramente formales la sistemática del texto legal.

A).- COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

1.- CARRETERAS Y CAMINOS. Categorías:

- 1ª.- Carreteras regionales.
- 2ª.- Carreteras insulares y municipales.
- 3ª.- Caminos.

2.- RED VIARIA URBANA. Categorías:

- 1.- Tramos urbanos de las carreteras.
- 2.- Calles ordinarias.
- 3.- Itinerarios peatonales.
- 4.- Aparcamientos.

3.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

B).- ESPACIOS LIBRES.-

4.- LIBRES PUBLICOS. Categorías:

- 1.- Parques urbanos.
- 2.- Parques y recintos deportivos.
- 3.- Jardines.
- 4.- Juegos de niños.
- 5.- Plazas y otras áreas peatonales.

C).- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

5.- DOCENTE (PUBLICO O PRIVADO)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

6.- COMERCIAL, Categorías:

- 1ª.- Mercado Municipal.
- 2ª.- Supermercados, grandes almacenes, y otros de gran acceso de público de más de 1.000 m².
- 3ª.- Comercio de gran acceso de público, hasta 1.000 m².
- 4ª.- Pequeño Comercio.
- 5ª.- Kioscos y comercios ocasionales en parques, jardines, solares y vías públicas.

7.- ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS.

8.- TRANSPORTES SANITARIO Y ASISTENCIAL (PUBLICO O PRIVADO).

9.- SOCIAL. Categorías:

- 1ª.- Religioso.
- 2ª.- Cultural.
- 3ª.- Asociativos.
- 4ª.- Varios.

10.- ESPECTACULOS

12.- USOS ESPECIALES.

Artículo 188
Uso residencial.
Condiciones mínimas de una vivienda.

Se considera residencial toda construcción destinada al alojamiento de personas, en régimen de propiedad y/o alquiler (viviendas) y hotelero (alojamiento no permanente) en el régimen de compatibilidad establecido en el Artículo 190. Este último sólo se contempla como uso secundario (hoteles de ciudad y pensiones) ya que de lo contrario se englobaría dentro del uso turístico.

Se considerarán viviendas los alojamientos destinados a ser usados en régimen de propiedad o alquiler prolongado, susceptibles de determinar la condición legal de residencial.

Toda vivienda contendrá como mínimo, cocina; estar-comedor; un dormitorio de dos camas, y un aseo con baño, lavabo e inodoro dotado de cierre hidráulico, acceso independiente y paramentos alicatados.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas por medio de un hueco con superficie no inferior a un décimo de la de su planta (1/10).

Artículo 189
Localización del uso residencial.

El uso residencial se localiza en las zonas de edificación Alineada a Vial, edificación Aislada, edificación Mixta y Ciudad Jardín, como uso principal o predominante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 190
Usos compatibles con el residencial.

En el suelo urbano (excepto en las áreas de Ciudad Jardín,) o urbanizable destinado globalmente a uso residencial, podrán autorizarse usos industriales encuadrados en las industrias de categoría 1ª y 2ª. En suelo urbano será preceptivo para ello el trámite de Información Pública. Se exigirá en todo caso que el tipo edificatorio, por sus condiciones de altura, volumen, dimensión de los paramentos, tratamiento de fachada, etc. armonice con el establecido para las zonas residenciales próximas.

En el suelo urbano podrán también autorizarse edificios o instalaciones industriales dentro de una manzana residencial con sujeción a la ordenanza de edificación de ésta y en las condiciones de emplazamiento que se señalan en el artículo 156.

Son compatibles con la Residencia todos los Usos Complementario en las condiciones de su Norma de Uso respectiva, excepto los Especiales, que no serán compatibles cuando con arreglo a la reglamentación general (Decreto 2414/61 ó disposición que lo sustituya) correspondan a actividades insalubres o nocivas. Los que impliquen incomodidad tolerable se asimilarán a la categoría 3ª del uso industrial.

Es compatible con el uso residencial el de oficinas, en el mismo edificio o en edificios exclusivo

El uso residencial será compatible con el uso turístico en la modalidad hotelera, con carácter excepcional, con la limitación expresa del número de plazas excedentes deducible del techo municipal establecido y en las condiciones del apartado 3 del Artículo 35 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, introducido a través de la Ley 2/2000 de 17 de julio.

Así mismo se establece la compatibilidad del uso turístico en áreas o zonas de uso característico residencial, para los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU

Artículo 191
Aparcamientos en zonas residenciales.

Además de lo establecido en las condiciones de volumen, en las viviendas en colectividad, la agrupación de más de 10 viviendas por edificio requerirá siempre disponer de garaje en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda, salvo en el ámbito de los planes parciales, en que se estará a lo que sus Ordenanzas dispongan.

En los alojamientos destinados a hoteles la dotación será de una plaza por cada 5 habitaciones, y de ellas al menos un veinte por ciento se situará las inmediaciones del acceso al hotel, con destino a visitantes.

Artículo 192
Uso Turístico.

Se entiende turística toda construcción destinada al alojamiento de poblaciones en régimen de alquiler y/u hotelero en áreas específicas para este fin, denominadas urbanizaciones turísticas.

Será de aplicación a estas construcciones la legislación vigente en materia turística, así como las disposiciones que al respecto dicte la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 193
Usos compatibles con el turístico

Son compatibles con el uso turístico todos los Usos Complementarios, excepto el Especial cuando por aplicación de la reglamentación vigente correspondan a actividades insalubres o nocivas.

También es compatible con el turístico el uso residencial, como uso secundario y para la población al servicio de la explotación turística y sus actividades complementarias.

Artículo 194
Uso Industrial.

A efectos de estas Normas Urbanísticas, se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Las Industrias, almacenes industriales y garajes, en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las Normas que la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias tenga en vigor en materia funcional, técnica o cualquier otra.

Los locales u otros lugares de trabajo tendrán que reunir los requisitos que la Consejería de Trabajo señale y, en particular, los contenidos en la orden de 9 de Marzo de 1.971 (Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo). Sin el cumplimiento de los requisitos que en la misma se señalan a las edificaciones, no podrá otorgarse a éstas las licencias municipales de obra o apertura de locales.

Artículo 195
Categorías industriales.

En las industrias propiamente dichas se consideran las siguientes categorías:

CATEGORIA 1ª.- Industrias sin incomodidad para viviendas colindantes.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

Superficie máxima: 200 m².

Potencia instalada: 2 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 40 dB.

CATEGORIA 2ª.- Industria tolerable para viviendas colindantes.

Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros;

Superficie máxima 400 m².

Potencia instalada 10 CV.

Nivel máximo de ruido producido: 45 dB.

CATEGORIA 3ª.- Almacenes Industriales.

Los establecimientos de esta categoría estarán limitados por los siguientes parámetros:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

a).- En los casos de naves o edificios en el interior de parcela, espacios libres posteriores de edificación aislada o en edificios exclusivos para industrias, con fachada a la calle:

Superficie máxima: 600 m².
Potencia máxima de maquinaria auxiliar: 20 CV.
Nivel máximo de ruido producido: 50 dB.

b).- En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros como mínimo.

Superficie sin limitación.
Potencia sin limitación.
Nivel máximo de ruido producido: 60 dB.

c).- En las áreas industriales:

Superficie sin limitación.
Potencia sin limitación.
Nivel máximo de ruido producido: 100 dB.

CATEGORIA 4ª.- Mediana y gran industria. Pequeña industria incomoda.

Estarán siempre localizadas en las áreas industriales.

Sólo se limita el nivel de ruido producido, que se establece en 100 dB.

CATEGORIA 5ª.- Estaciones de servicio y surtidores de carburantes.

CATEGORIA 6ª.- Canteras y minas.

Estas industrias necesitan además de lo que establezca la legislación vigente, el informe favorable de la Dirección General de Industria y Viceconsejería de Medio Ambiente, que valorará en especial la repercusión paisajística y ecológica de la explotación.

Si se encontraran enclavadas en zonas urbanas el nivel máximo de ruido producido por la maquinaria se fija en 60 dB.

CATEGORIA 7ª.- Explotaciones agropecuarias.

Estas industrias, además de cumplir lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, no podrán situarse nunca en el suelo urbano, ni en las proximidades de agrupaciones de viviendas, salvo en el interior de explotaciones agrícolas.

**Artículo 196
Evaluación de superficie.**

A efectos de clasificación por categorías, se entiende por superficie ocupada, la suma total de las áreas de los locales destinados a industrias, incluidos los accesos, patios, almacenes y cocheras.

Cuando las oficinas administrativas técnicas, así como los locales, departamentos de exposición y venta, ocupen locales distintos de los destinados a industrias, no se computarán en esta evaluación. Tampoco se computarán las viviendas anexas autorizadas por Ordenanzas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 197
Evaluación de la potencia mecánica.

A los efectos de esta clasificación, se entiende por potencia en máquinas instaladas, la suma de la de todos los motores instalados, con las advertencias siguientes:

PRIMERA.- Cuando un mismo motor se utilice para el uso simultáneo de varias máquinas, se evaluará la potencia por la del motor siempre que las máquinas movidas por la transmisión no excedan de tres, y en caso de un número mayor, se computará cada máquina en exceso como medio CV más.

Para esta evaluación, no se tendrán en cuenta las máquinas o aparatos de mesa, es decir: aquellos aparatos o máquinas que no excediendo de 1/4 CV., puedan realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sujeta a ninguna parte del edificio.

SEGUNDA.- En las máquinas movidas por aire comprimido o presión hidráulica, se multiplicará la potencia del grupo compresor por el número de máquinas servidas, cuando este número no exceda de cinco; por 0,75 x N cuando este comprendido entre cinco y diez, y por 0,5 x N cuando sea superior a diez.

TERCERO.- No se tendrá en cuenta los motores previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas, siempre que el accionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las máquinas servidas.

Artículo 198
Requisitos para el establecimiento de usos industriales.

A).- La industria de Categoría 2ª.- se admite, excepto en los siguientes casos:

- * Areas de Ciudad Jardín.
- * Lindantes con equipamientos comunitarios y edificios catalogados.

B).- La industria de Categoría 3ª sólo se admite en áreas industriales.

C).- La industria de Categoría 4ª sólo se admite en áreas industriales.

D).- Industria de Categoría 5ª:

- * Cuando las estaciones de servicio no lleven anexas surtidores de carburantes su emplazamiento requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno de la estación, resolviendo problemas de circulación, medianerías al descuido, etc.

Esta última no podrán establecerse en el interior del recinto Histórico-Artístico.

Si llevan aparejadas surtidores de carburantes cumplirán los requisitos fijados por éstos.

- * Los surtidores de carburantes, además, de cumplir los requisitos legales específicos aplicables a este tipo de industrias, cumplirán las siguientes:

- No podrán establecerse en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª.
- No podrán emplazarse en áreas de Ciudad Jardín ni en el Recinto Histórico- Artístico.
- Su emplazamiento en áreas residenciales requerirán un Estudio de Detalle análogo al descrito

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

para las estaciones de servicio.

E).-La industria de Categoría 6ª.- requiere, además de los requisitos que le sean propios por su naturaleza, el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo en relación con su ubicación y tipo de explotación.

F).- La industria de Categoría 7ª.- se admite sólo en los siguientes casos:

- * En las áreas industriales.
- * En el suelo no urbanizable previa la tramitación correspondiente.
- * De forma anexa a la vivienda rural familiar.

Artículo 199
Usos compatibles con el industrial.

Es compatible con el uso industrial el residencial, a razón de 1 vvda. por establecimiento industrial, destinada al vigilante. También lo es el de oficinas al servicio de la industria.

Son compatibles con la industria todos los usos complementarios en las condiciones de su norma de uso respectiva.

En todo caso se aplicará rigurosamente el reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas y el Reglamento sobre Protección del Medio Ambiente.

Artículo 200
Uso rústico.
Categorías.

1.- Se entiende por uso rústico el normal desarrollo de actividades agropecuarias tradicionales. Son compatibles con este uso, los establecidos en el Título Quinto de estas Normas Urbanísticas, para cada una de las categorías de esta clase de suelo.

Artículo 201
Carreteras y Caminos.

a).- Carreteras regionales.

Se entiende por carreteras regionales aquellas que son propiedad de la Comunidad Autónoma (artículo 2º Ley de Carreteras de Canarias).

Las carreteras regionales son:

- La autopista del Norte. TF-5.
- TF-333 carretera de La Montaña.
- TF-324 carretera La Orotava - Los Realejos por la Cruz Santa.
- TF-342, desde el Realejo Alto a Icod el Alto.
- TF-320 que se inicia en El Castillo y finaliza en San Vicente.
- TF-335 tramo San Agustín - Realejo Alto.
- TF-344 tramo Los Realejos-La Guancha por La Cabezada.
- TF-326 tramo de Los Realejos-Benijo por Palo Blanco.
- TF-315 tramo de Los Realejos-Puerto de la Cruz-Toscal Longuera.
- TF-322 tramo de Los Realejos-La Orotava por La Luz



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

De éstas es de interés regional (artículo 3º Ley de Carreteras de Canarias) la autopista.

Los tramos de estas carreteras que discurren por suelo urbano tendrán el carácter de vías urbanas (artículo 45 2º Ley de Carreteras de Canarias). Cuando están edificadas a ambos lados se denominan Travesías.

Los retranqueos de la edificación en este suelo figuran expresamente señalados en los planos.

b).- Carreteras insulares y municipales.

Se entiende por carreteras insulares y municipales las que pertenecen al Cabildo Insular o al Ayuntamiento (artículo 2º Ley de Carreteras de Canarias).

Análogamente a lo dicho para las carreteras regionales, tendrán el carácter de "tramos urbanos" los tramos de estas carreteras que atraviesen el suelo urbano, fijándose en planos las alineaciones de la edificación.

Siempre que sea posible, tendrán una calzada de 6 metros y un aparcamiento lateral de 2,5 metros.

c).- Caminos.

Son aquellas vías de carácter público y no urbanas que no se encuentran comprendidas en ninguna de las categorías anteriores.

Para todos los tramos no urbanos de las carreteras y caminos regirán los siguientes retranqueos para las construcciones.

Autovía: 35 m. desde el borde exterior de la explanación.
Carretera regional: 25 m. desde el borde exterior de la explanación.
Carretera insular y municipal: 12 m. desde el borde exterior de la explanación.
Caminos: 7 m. del eje.

Asimismo los cerramientos de las fincas o terrenos guardarán las siguientes distancias (cerramientos diáfanos):

Autovía: 10 m. desde el borde exterior de la explanación.
Carretera regional: 3 m. del borde exterior de la explanación.
Carretera insular y municipal: 3 m. del borde exterior de la explanación.
Caminos: 5 m. del eje.

1.- Tramos urbanos de las carreteras.

En aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias, en los tramos urbanos de cualquier carretera (vías urbanas y travesías), las dimensiones de las alineaciones serán las fijadas en los planos correspondientes.

Se podrán situar en ellas surtidores de carburante, cumpliendo los requisitos establecidos en la citada Ley.

Artículo 202
Retranqueos de la edificación en tramos no urbanos.

Artículo 203
Red viaria urbana.

DILIGENCIA: Para haber constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



2.- Calles ordinarias.

Las calles, tendrán anchos de acera según el cuadro siguiente:

- Ancho de calle menor de 8 metros : 1 metro.
- Ancho de calle de 8 a 10 metros: 1,25 a 2.00 metros.
- Ancho de calle de 10 a 12 metros: 2 a 2,50 metros.
- Ancho de calle mayor de 12 metros: 2,50 metros.

3.- Itinerarios peatonales.

Vías para uso exclusivo del peatón, aunque puedan permitir el paso eventual y excepcional de vehículos, con autorización municipal.

El ancho mínimo para todos los peatonales de nueva creación será de 4 metros.

4.- Aparcamientos.

Espacios de la red viaria destinados preferentemente para el estacionamiento de vehículos.

Deberán garantizar el espacio de maniobra. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,3 x 4,5 metros.

La implantación de las infraestructuras viarias y técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial no se somete a normas, salvo a las generales de respeto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

En especial, los muros de contención tendrán su cara exterior acabada en piedra.

Por lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento y almacenamiento de agua y en aplicación del Plan Hidrológico Insular, aquellas habrán de diseñarse de forma que se garantice una reserva de 1 m³ / residente. A este respecto, los planes parciales deberán asegurar por separado, esta reserva para su propio ámbito de ordenación.

El destino de estos terrenos es el previsto por la LOTENC'00 en su artículo 36.

1.- La Categoría 1ª (Parques urbanos) está constituida por aquellos espacios de uso público cuya dimensión supera 1 Ha., pueda inscribirse en un círculo de 50 m. de diámetro, y su misión sea ofrecer una zona verde de uso público cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio.

2.- La categoría 2ª (Parques deportivos) está constituida por aquellos espacios de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados, sin perjuicio de su tratamiento general como par que o plaza, excepto aquellos de superficie menor de 3.000 m² donde el uso deportivo podrá abarcar el espacio completo, incluso con la edificación.

3.- La categoría 3ª (Jardines) está constituida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 1.000 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 30 m de diámetro y que permitan el ajardinamiento y la plantación de arbolado al menos en el 50% de su superficie.

4.- La categoría 4ª (Juegos de niños) está constituida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a 200 m² y que pueda inscribirse en ellos un círculo de 12 metros de diámetro y destinado fundamentalmente a servir de zona de juegos para los niños. Las zonas

Artículo 204
Infraestructuras.

Artículo 205
Uso libre público.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

ajardinadas no podrán suponer más del 30% de la superficie.

Aunque no puedan computar en el cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, se permitirá dar esta denominación a áreas que no cumplan con este mínimo.

5.- La categoría 5ª (Plazas y otras áreas peatonales) está constituida por aquellos espacios de uso público de superficie superior a 1.000 m² y que puedan inscribirse en ellos un círculo de 30 metros de diámetro, y pavimentado al menos en un 50% de su superficie.

Aunque no puedan computar en el cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, se permitirá dar esta denominación o plazas o paseos que no cumplan con estos mínimos.

6.- En las categorías 1ª a 5ª los espacios libres destinados a parques urbanos y al ocio cultural y recreativo de la población cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Tendrán especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, adecuándose en su diseño de modo que sean lugares idóneos para estas personas.

7.- Entre las dotaciones exigidas a los planes parciales por el Artículo 36 de la LOTENC'00, serán intercambiables cuando se estime que con ello se obtiene un mejor resultado urbano al reforzar la entidad de una de ellas y exista o pueda existir en sectores vecinos, dotación razonablemente suficiente de la categoría sustituida.

8.- No podrán computarse en las categorías señaladas lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al 30%, salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento, depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

La pendiente media de las áreas destinadas al uso libre público no será mayor que la pendiente media de los terrenos del plan parcial.

Artículo 206
Usos compatibles con el libre público.

Cualquier otro uso es incompatible con el Libre Público, salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso Libre Público, el Comercial en su categoría 5ª, y los de carácter Docente, Asistencial o colectivo, (cuando estos no requieran edificación), de urgencia (botiquines), gradas, escenarios, tornavoces y otros elementos auxiliares para espectáculos al aire libre.

En la categoría 2ª se admiten pabellones cubiertos.

Los usos deportivos al aire libre son compatibles con todas las categorías.

Artículo 207
Uso Docente.

Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, colegios menores, laboratorios, viviendas de conserje y auxiliares, etc...

Las reservas escolares se ajustarán a la medidas establecidas en el Reglamento de Planeamiento.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

En suelo urbano los Planes Especiales podrán reducir las reservas hasta en un 20%.

Se tendrá especialmente en cuenta, la supresión de las barreras arquitectónicas.

Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compraventa, representación y demás operaciones de mercaderías, así como las relacionadas con el sector de servicios, que no impliquen la necesidad de contar en el local con instalaciones industriales, salvo que se trate de industrias ligeras.

Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que no estén considerados como tales por el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor, se asimilarán a la categoría comercial 3ª, cuando su superficie sea superior a 3.000 m² y a la 4ª en los demás casos.

Se admite una tolerancia del 10% en las superficies que determinan la categoría comercial.

Emplazamiento.

Los comercios de categoría 1ª (mercados) sólo podrán emplazarse en áreas a ellos reservadas en el planeamiento.

Los de categorías 2ª y 3ª podrán emplazarse, en calles de categoría 2ª de las áreas globales residenciales, o en zonas admitidas dentro de los planes parciales.

Para los de categoría 4ª se admite cualquier emplazamiento no asignado a otro uso incompatible.

En categoría 5ª (Kioscos) el uso Comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público, mediante concesión municipal por periodo de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa Licencia Municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, (ésto último cuando el kiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo).

En caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por periodo de tiempo superior a un mes, la superficie por construcciones no podrá ser superior a 30 m² por cada 1.000 m².

Condiciones mínimas.

En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de viviendas u oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo al Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7.12.61) puede calificarse de "insalubre" o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:

- Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones, siempre que éstas hubieran de provenir de materiales de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.
- El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
- Las actividades molestas por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc...



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.

- En el caso de actividades generales de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que en funcionamiento diurno produzcan en el medio urbano un nivel de ruido superior a 70 dB o transmitan a los locales contiguos niveles superiores a 50 dB, si éstos son de uso industrial, o a 40 dB, en otro caso.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a 80 cms., de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público, este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada 75 clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a 50 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Cuando los locales están emplazados en edificios de viviendas, éstas dispondrán de acceso, escaleras y ascensores independientes, y los locales comerciales no podrán comunicarse con las escaleras o portal de las viviendas sino a través de vestíbulo intermedio con puertas de salida inalterable al fuego.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación no serán inferiores a 1/10 de la planta del local. En el segundo caso el Excmo. Ayuntamiento exigirá la presentación de los proyectos de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados, que dando sometidos a revisión en el momento de la apertura del local.

Artículo 209
Administración y servicios públicos.

Además de los señalados específicamente en los planos, podrían instalarse en suelos destinados a equipamiento comunitario sin uso específico en las Normas Subsidiarias.

En los locales donde la Administración preste servicios al público deberá garantizarse el cómodo acceso y circulación de las personas minusválidas.

Los Parques de Bomberos requerirán una situación próxima a una vía rápida que permita el pronto desplazamiento de los vehículos hacia cualquier punto de la zona a servir.

Las estaciones de guaguas requieren colindancia con una vía principal de comunicaciones.

Los Parques Móviles y de Mantenimiento se asimilarán al uso industrial equivalente.

Los Servicios Especiales no tendrán establecidas condiciones de emplazamiento o se asimilarán al uso industrial equivalente, según los casos.

Artículo 210
Uso sanitario y asistencial.

Los edificios y locales destinados a este uso, públicos y privados, se atenderán a las Normas e Instrucciones de las autoridades competentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

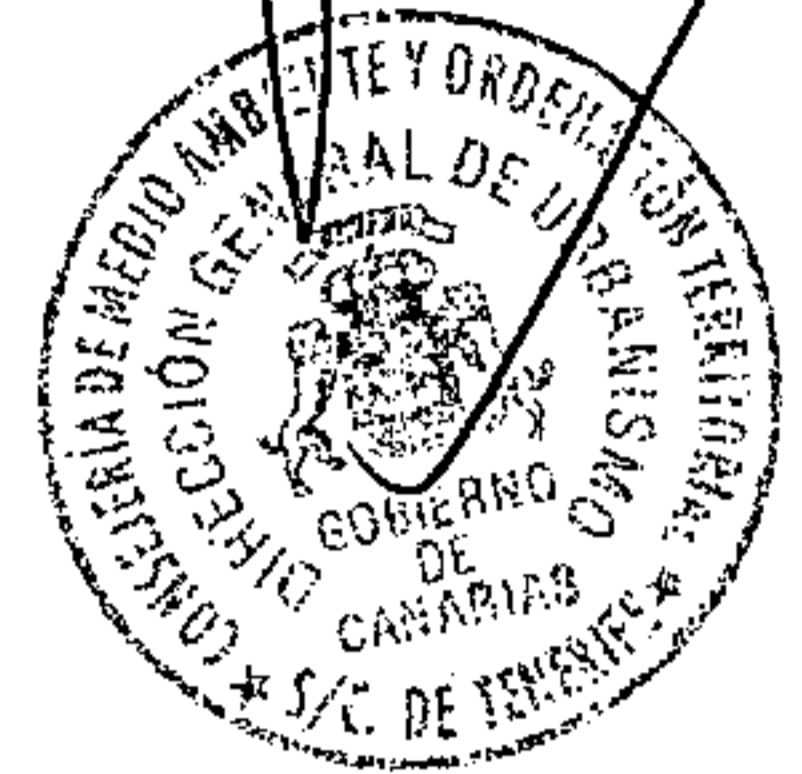
6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Las grandes clínicas y hospitales sólo podrán emplazarse en zonas a ellas reservadas en el planeamiento, o en el suelo urbanizable. La superficie de solar no será inferior a 100 m² por cama y se dispondrán aparcamientos a razón de 1 plaza por cama.

Los demás usos sanitarios asistenciales (asilos, residencias para 3ª edad, casas de salud, ambulatorios, centros de consultas, dispensarios, clínicas veterinarias, etc.) son compatibles con todos los usos, pudiendo localizarse en los suelos destinados a equipamiento comunitario sin uso específico.

Son usos compatibles con el sanitario y asistencial los que presenten servicios in ternos del principal, y en especial es compatible con el asistencial el residencial preciso para la pernoctación de los usuarios de dicho centro asistencial.



Artículo 211
Uso social.

En cualquiera de sus categorías, el uso social podrá emplazarse en suelos destinados a equipamiento comunitario sin uso específico en las Normas Subsidiarias, o en zonas reservadas dentro de los planes parciales. Podrá también emplazarse en régimen de compatibilidad con el uso residencial siempre que no suponga afluencia superior a 250 espectadores o participantes.

El equipamiento comunitario sin uso específico podrá destinarse el Ayuntamiento a zona verde, sin tener por ello que modificar el planeamiento.

Son usos compatibles todos los que representen servicios internos del principal.

Artículo 212
Uso de espectáculos.

Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de espectáculos cumplirán las disposiciones del Reglamento General de Política y Actividades Recreativas (RD 2816/82) y disposiciones que lo complementen o modifiquen, en particular, las Normas contra Incendios en vigor.

Son usos compatibles todos los que representen servicios internos del principal.

Podrán localizarse en áreas de equipamiento social y en áreas residenciales.

Artículo 213
Usos especiales.

Se consideran especiales aquellos usos, que no estando incluidos entre los anteriores, existan o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público, sea por encarnar un legítimo interés particular.

Tales usos podrán autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate.

Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por Disposiciones Generales, se estará a lo que en las mismas se dispongan. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las Normas u ordenanzas aplicables a cada suelo, y en su caso, el Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7.12.61) sobre actividades molestas insalubres, nocivas o peligrosas o Disposición que lo sustituya.

Como norma general se establece que la concesión de licencia para estos usos irá siempre

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

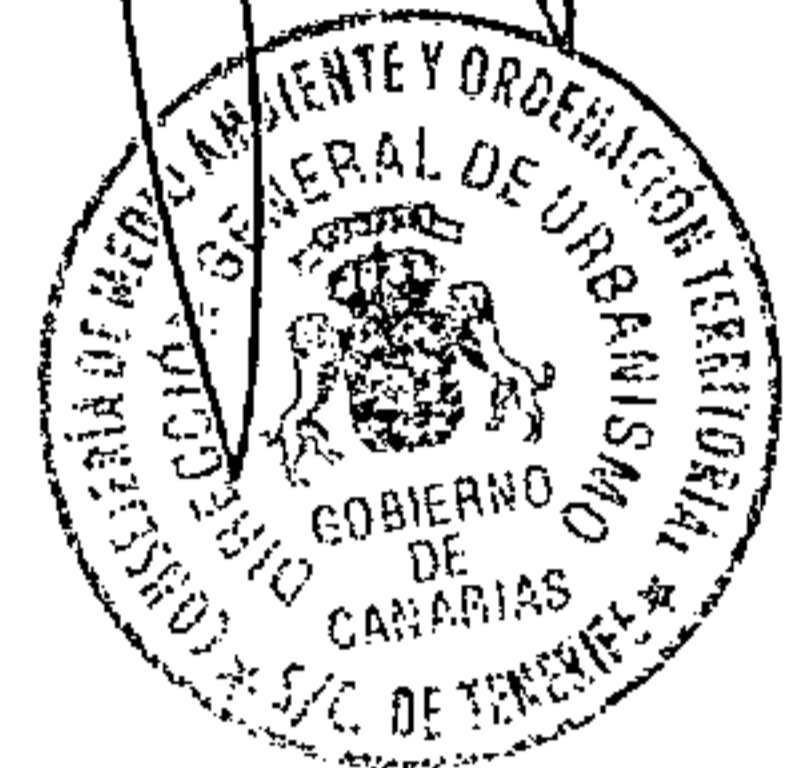
EL SECRETARIO GENERAL

precedida de un período de Información y Participación Pública, con los mismos requisitos que la LOTENC'00 establece para el planeamiento.

Usos compatibles.

Los usos especiales estarán en general aislados y rodeados de espacios de protección, dimensionados proporcionalmente a la naturaleza del uso.

Salvo que se trate de usos homólogos y convenga agruparlos por razones funcionales, o para mejor protección del medio urbano o rural, serán en general incompatibles entre sí.



Artículo 214 Cambios de uso.

En el suelo urbanizable la sustitución de usos o categorías de uso requerirá modificación del planeamiento que le afecte, salvo que el mismo autorice expresamente la sustitución. A los efectos de equipamiento y cesiones previstos en el Artículo 36 de la LOTENC'00, la modificación se considerará como nuevo planeamiento.

En el suelo urbano los usos Libre Público y Docente Público son irremplazable. El Docente Privado, figure o no como tal en el planeamiento, sólo es reemplazable por el Docente Público o por el social en Categoría 2ª.

En esta misma clase de suelo los usos Sanitarios y Asistencial Comunitario y de Espectáculos sólo son permutables entre sí. Cuando el uso sustituido sea público el nuevo habrá de serlo también.

El equipamiento sin destino específico, podrá destinarse a cualquiera de las categorías de uso público, incluso el libre público.

En suelo urbano consolidado la sustitución de cualquier uso preestablecido por el Residencial, o el cambio a categoría que implique mayor densidad dentro de éste, estará condicionada a su compatibilidad dentro de la zona de que se trate, a la garantía de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de una plaza por vivienda, y a la cesión al municipio de terrenos con destino a equipamiento en proporción igual a la exigida por el Artículo 36 de la LOTENC'00 para los planes parciales de carácter residencial.

TÍTULO VIII.

DESARROLLO DEL PGOU POR EL PLANEAMIENTO PARCIAL, ESPECIAL Y ESTUDIO DE DETALLE.

A. - Plan Especial de Protección del Recinto Histórico.

Se denomina recinto Histórico-Artístico de Los Realejos a aquellos lugares así delimitados en los barrios de San Agustín, Realejo Alto, Realejo Bajo y La Cruz Santa, y que figuran en los

Artículo 215 Planes Especiales.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

planos E 1:2.000 "Altura y Catálogo de la edificación":

Será preciso redactar, antes de 2 años desde la aprobación definitiva de este PGOU, un Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico, tendente a preservar la aún importante representación arquitectónica con que cuenta el Municipio de Los Realejos.

El ámbito del Plan Especial será, como mínimo, el del recinto Histórico-Artístico.

El Plan Especial no se limitará a una protección de los edificios de sobresaliente valor, o de los conjuntos arquitectónicos de interés, sino que estudiará las intervenciones que puedan producirse en ellos, permitiendo su rehabilitación con introducción incluso de nuevos usos, y regulará igualmente las intervenciones que puedan producirse en los entornos de estos edificios y conjuntos.

Transitoriamente, y en tanto tal estudio se lleve a cabo, cualquier intervención de obra nueva o reforma que pretenda llevarse a cabo en el recinto histórico-artístico delimitado, además del cumplimiento de estas Normas Urbanísticas, precisará el in forme favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico-Artístico.

B.- Plan Especial de Rehabilitación Urbana.

En el ámbito del suelo urbano consolidado de Icod El Alto delimitado como de rehabilitación en los planos de ordenación, se deberá proceder a la formulación de un Plan Especial mediante el que se habrán de acometer como mínimo los siguientes objetivos de ordenación y recualificación urbana:

- a. Mejora de las condiciones de accesibilidad vial.
- b. Complementación de las infraestructuras urbanas y servicios preexistentes.
- c. Acondicionamiento de espacios libres conforme a las previsiones de ordenación establecidas por este PGOU.
- d. Adquisición de suelo con destino a los equipamientos públicos y dotaciones, cuya carencia pueda poner de manifiesto la información urbanística asociada a la formulación del precitado Plan Especial.
- e. Cualesquieras otras necesidades que aquella información urbanística pueda poner de manifiesto.

Artículo 216
Planes parciales
residenciales.

A.- Ámbito del suelo urbano no consolidado no ordenado.

En el ámbito del suelo urbano no consolidado del núcleo de Icod El Alto, delimitado como no ordenado en los planos de ordenación, se deberá proceder a la formulación de un Plan Parcial mediante el que se habrán de acometer como mínimo los siguientes objetivos de ordenación y recualificación urbana:

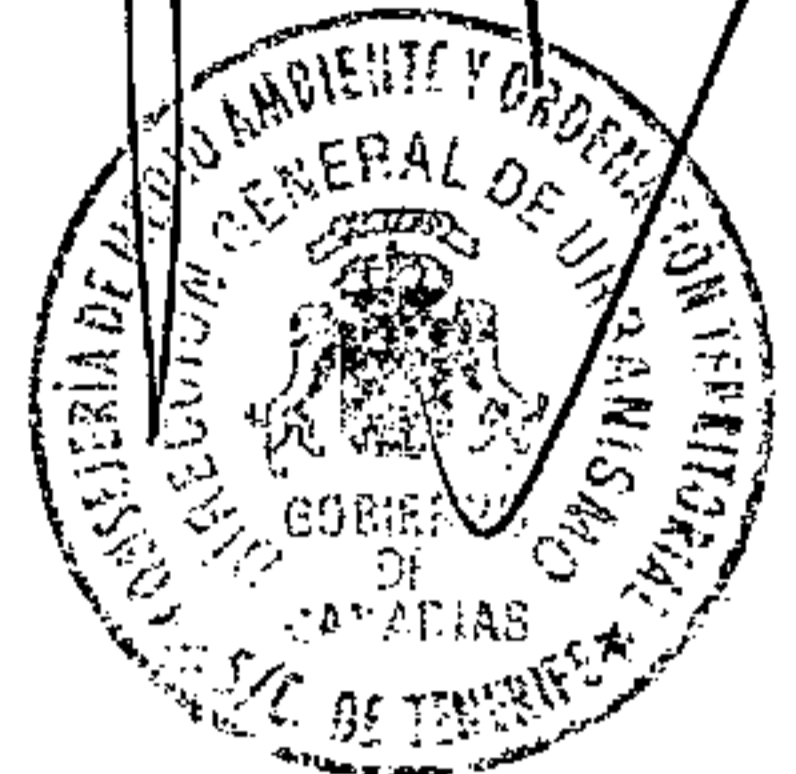
- a. Determinación pormenorizada de la estructura de la propiedad afectada por la antedicha delimitación.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



- b. Características socioeconómicas de la población afectada, de cara establecer la forma más adecuada para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, en los términos y con los objetivos de ordenación, que con carácter indicativo se reflejan en los planos de ordenación y enunciativos en la Memoria del presente PGOU.
- c. En consecuencia con el apartado anterior, establecimiento del sistema de ejecución que de entre los previstos en la LOTENC'00 y demás disposiciones jurídicas concordantes, resulte más adecuado.
- d. Precisión del grado de necesidad de implicación del sector público en el proceso de desarrollo urbano previsto.

B.- Ámbitos de suelo urbanizable.

1.- Superficie de los sectores.

Los planes parciales residenciales abarcarán como mínimo la superficie delimitada por los sectores, que en el Anexo I de estas Normas Urbanísticas así se definen. Se admiten variaciones en la superficie de los sectores de un 10%, pero no modificaciones de los límites. Cada sector se corresponde con un área de reparto.

2.- Suelo no computable en la superficie de los sectores.

Los terrenos con pendientes superiores al 50% se consideran no aptos para la urbanización y, por lo tanto, de aprovechamiento nulo. Consecuentemente, su superficie no será computable dentro de la del Sector al que pertenezcan.

3.- De la densidad y edificabilidad máxima.

La densidad de referencia en cuanto a viviendas por hectárea de cada sector, será la que se establece en las fichas correspondientes contenidas en el Anexo I de esta Normativa Urbanística.

Según la tipología de aplicación se consideran las siguientes densidades y edificabilidades brutas máximas:

	Densidad	Edificabilidad
Alineación a Vial	60 vvda/Ha	0,72 m ² /m ²
Aislada	60 vvda/Ha	0,72 m ² /m ²
Ciudad Jardín	25 vvda/Ha	0,62 m ² /m ²

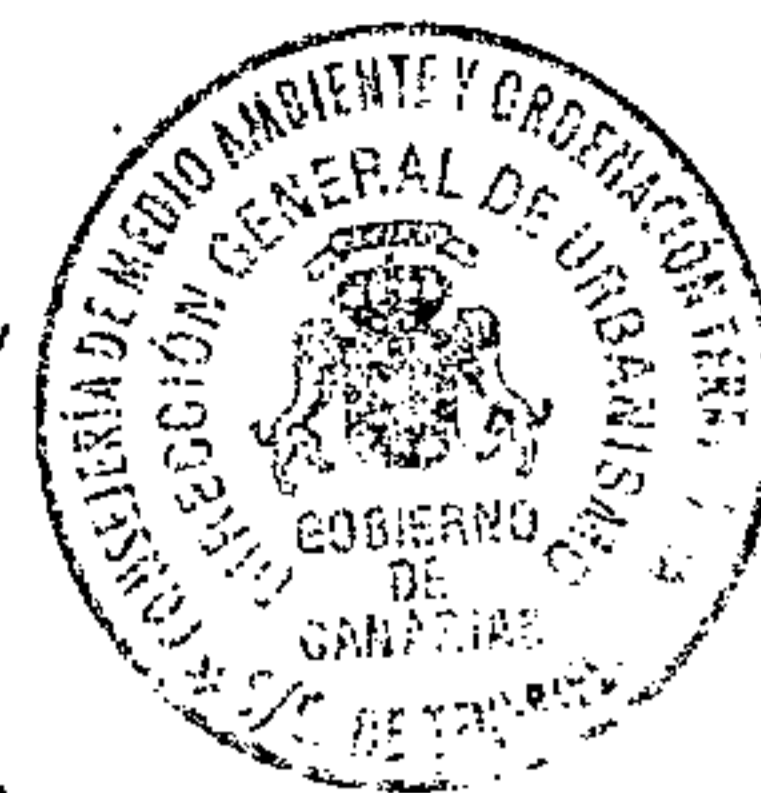
La superficie edificable de uso complementario no incluye la destinada a equipamientos de cesión obligatoria:

Cuando en el mismo Plan Parcial se utilicen varias tipologías, las densidades y edificabilidades brutas máximas se aplicarán en el mismo porcentaje que represente el suelo neto de cada tipología sobre el total del suelo neto edificable para todas las tipologías.

4.- Aprovechamiento lucrativo.

El aprovechamiento lucrativo de un terreno es el aprovechamiento real de ese terreno, resultante de la aplicación directa de las determinaciones edificatorias que establece el Planeamiento para el mismo, independientemente del uso a que se destine., ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característicos del sector en que está situado.

5.- De las cesiones obligatorias y gratuitas.



La cesiones obligatorias y gratuitas comprenderán como mínimo el viario rodado y pea tonal, y las parcelas destinadas a dotaciones que se indican en el Art. 36 del la LOTENC'00.

Así mismo, será de cesión obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento medio del sector.

La parcela o par celas destinadas a esta cesión habrán de señalizarse en los planos de ordenación del planeamiento de desarrollo y la edificabilidad que se les asigne será la de la media que se asigne al aprovechamiento privado y habrán de entregarse al Ayuntamiento totalmente urbanizadas.

Se cumplirán las determinaciones que para cada sector se exponen en la Memoria y en el Anexo I de esta Normas Urbanísticas. Cuando así se indique en estos documentos, podrá existir compensación entre cesiones, tratando con ello conseguir alguna dotación superior a la estrictamente reglamentaria, en función de los intereses genera les.

6.- De la documentación.

Además de la indicada en la LOTENC'00 y Reglamento de Planeamiento que resulten de aplicación subsidiaria, habrá de presentarse el plano parcelario resultante.

7.- Del Proyecto de urbanización.

Habrà de presentarse, para su aprobación por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Habrà de contener la documentación precisa, relativa al acondicionamiento de los espacios libres y zonas verdes.

En un plazo improrrogable de 6 años, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, se producirà la cesión al Ayuntamiento de los viales urbanizados, así como los terrenos urbanizados destinados a espacios libres y equipamiento público y de los solares donde se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento medio.

8.- De las etapas.

La urbanización estará ejecutada en el plazo máximo de 8 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las etapas de ejecución serán dos como máximo.

9.- De las determinaciones urbanísticas.

Cualquier determinación contenida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas prevalecerà sobre cualquier de las indicadas con carácter general en estas Normas Urbanísticas.

Se consideran vinculantes de las indicadas en el Anexo I, las siguientes:

- Los espacios libres, dotaciones y equipamientos señalizados.
- El límite del sector.
- Coeficiente de edificabilidad.
- La altura de la edificación.
- Las tipologías normativas.

El trazado de la red viaria tiene carácter indicativo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 218
Plan Parcial Industrial.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial correspondiente, habida cuenta del carácter de aprobación definitiva que ostenta el planeamiento de desarrollo del único sector adscrito a éste uso característico.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Parcial correspondiente, habida cuenta del carácter de aprobación definitiva que ostenta el planeamiento de desarrollo del único sector adscrito a éste uso característico.

Artículo 219
Estudios de Detalle.

1.- Podrán formularse Estudios de Detalles con la exclusiva finalidad de :

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el PGOU, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el instrumento de ordenación citado, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

En especial para establecer alineaciones en el interior de las manzanas, cuando, como ocurre en La Cruz Santa, existen serventías edificadas con fachadas abiertas hacia ellas.

b).- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PGOU en suelo urbano, o con las de los Planes Parciales en los demás casos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se blezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del PGOU o Plan Parcial, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación realizada.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan o Normas Subsidiarias, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan o Normas Subsidiarias.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de PGOU y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 220
Fraccionamiento por acción de la Administración.

En el Suelo Urbanizable, con la finalidad de encauzar los crecimientos marginales que pudieran darse, o en general, para facilitar la participación de la iniciativa privada, la Administración considere conveniente establecer por gestión directa el equipamiento necesario a una unidad urbana de las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, se podrá proceder a su delimitación como sector independiente.

En tal supuesto la Administración podrá resarcirse entrando a formar parte de la comunidad reparcelatoria o, alternativamente, convenir libremente con los promotores, otras formas de compensación bajo el principio general de que no podrá en ningún caso imponerse perjuicio o beneficio al interés público ni al privado respecto a los supuestos ordinarios de promoción del suelo.



Artículo 221
Ejecución anticipada del equipamiento.

Cuando no hubieren de dificultad la posterior ejecución de los planes podrán autorizarse obras destinadas a Equipamiento Comunitario ajustándose a las condiciones de volumen establecidas para la Edificación Aislada.

Artículo 222
Gestión de la infraestructura.

Las carreteras, sus enlaces con la red urbana, y las restantes infraestructuras técnicas necesarias a nivel ciudad, se ejecutarán por gestión directa, con o sin planeamiento especial, a tenor de las competencias que pueda tener conferidas la Consejería de Obras Públicas u otro organismo actuante.

Cuando razones de interés general apreciadas por la Administración Urbanística así lo justifiquen, podrán también ejecutarse como carreteras aquellas vías previstas que en fases intermedias del desarrollo de la Ciudad y debido a su largo recorrido puedan desempeñar funciones de enlace entre lugares distantes.

Artículo 223
Edificaciones fuera de ordenación.

No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones construidas al amparo del planeamiento anterior y cumpliendo su normativa, siempre que no se vean afectadas por la red viaria, los espacios libres, los equipamientos y las alineaciones de fachadas. Se consideraran fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NN.SS-98 y que encontrándose dentro de las áreas edificables previstas resulten disconformes con las mismas, al igual que las ejecutadas, finalizadas o no, incumpliendo el planeamiento anterior, y las edificaciones en suelo rústico con medianerías al descubierto o que posean una altura superior a las 2 plantas en cualquier fachada.

No obstante, las edificaciones fuera de ordenación podrán ser legalizadas de conformidad con el planeamiento aprobado.

DILIGENCIA: Para haber constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

5 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



En todas estas edificaciones no podrán realizarse obras que supongan aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación del inmueble. En el caso de construcciones en suelo rústico con medianerías al descubierto se permitirán aquellas obras precisas para convertir las medianerías en fachadas.

El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

TÍTULO NOVENO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS

CAPÍTULO I.- INFORMES Y LICENCIAS.

Artículo 224 Consultas e informes.

- 1.- Todo administrado tendrá derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito, en el plazo establecido por la normativa que regula el procedimiento administrativo común, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Actuación o Sector, así como sobre la aplicación del presente PGOU a un caso concreto, previo el pago de los derechos municipales correspondientes.
- 2.- Las peticiones a que se refiere el párrafo primero deberán venir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector a escala no menor de 1:2.000.

Artículo 225 Actos sujetos a licencia.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que se indican en este PGOU.

Las demoliciones vinculadas a la ejecución de una nueva edificación, solicitarán la licencia conjuntamente con la de del proyecto de ejecución de la edificación.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terreno de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.

2.- Los actos relacionados en el número anterior, que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

3.- La sujeción a licencia previa alcanzará a los actos referidos, incluso cuando, por razón de competencias específicas, resulten necesarias autorizaciones de otros organismos de la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Administración en cualquiera de sus esferas.

4.- La licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación.

5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

6.- Todo acto sujeto a solicitud de licencia, deberá contar, si procede, con la dirección y asesoramiento de técnico competente.

Artículo 226
Contenido y alcance de la licencia.

1.- Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, el acto por el que se concede la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a).- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b).- Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
- c).- Altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes, ocupación y retranqueos reconocidos por la licencia en la parcela.
- d).- Fecha de caducidad de la licencia.
- e).- Plazo de iniciación de las obras, interrupción máxima y finalización de las obras.

2.- El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación.

3.- Siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar.

Artículo 227
Cumplimiento de las condiciones de licencia.

1.- El propietario se sujetará a las condiciones marcadas en la licencia.

2.- Cuando las obras de edificación se realicen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

3.- Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de 6 meses solicite la oportuna licencia.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

4.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de 6 meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del jústiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 228
Obligaciones del titular
de la licencia.

1.- La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de lo demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a).- Comenzar y concluir la edificación en los plazos que se indiquen en la concesión de la licencia, con estricta sujeción a las condiciones de la misma y al ordenamiento urbanístico, ya que de lo contrario se pierde el derecho a edificar, en aplicación del artículo 234-3.

b).- El pago de los derechos consignados en las tarifas correspondientes acordadas de antemano por la administración municipal.

c).- Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran ocasionarse al servicio público.

d).- Reparar o abonar los daños que se ocasionen como consecuencia de la obra, así como los daños que se originen en la vía pública, acera, empedrados, paseos, conducciones de agua, faroles, hilos telegráficos, telefónicos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar, o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de licencia.

Artículo 229
Suspensión de obras sin
licencia.

Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará lo indicado en el artículo 230 (si fuera incompatible con el planeamiento) o lo siguiente (si fuera compatible con el planeamiento):

Cuando la edificación que se hubiere construido sin licencia o sin ajustarse a la misma, esté

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

conforme con el planeamiento vigente; puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de seis meses a contar desde el oportuno requerimiento, si la parcela ostentara la condición de solar. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber. En el supuesto de que el aprovechamiento materializado excediera del patrimonializable por su titular, la legalización quedará sujeta al abono al Ayuntamiento del valor urbanístico de dicho exceso.

Si las obras fueran compatibles con la ordenación, se le requerirá para que en el plazo de seis meses solicite la preceptiva licencia. De no haberse solicitado la licencia en el plazo requerido, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

Si se ejecutaran obras sin licencia e incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva del derecho de ocupación y uso, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

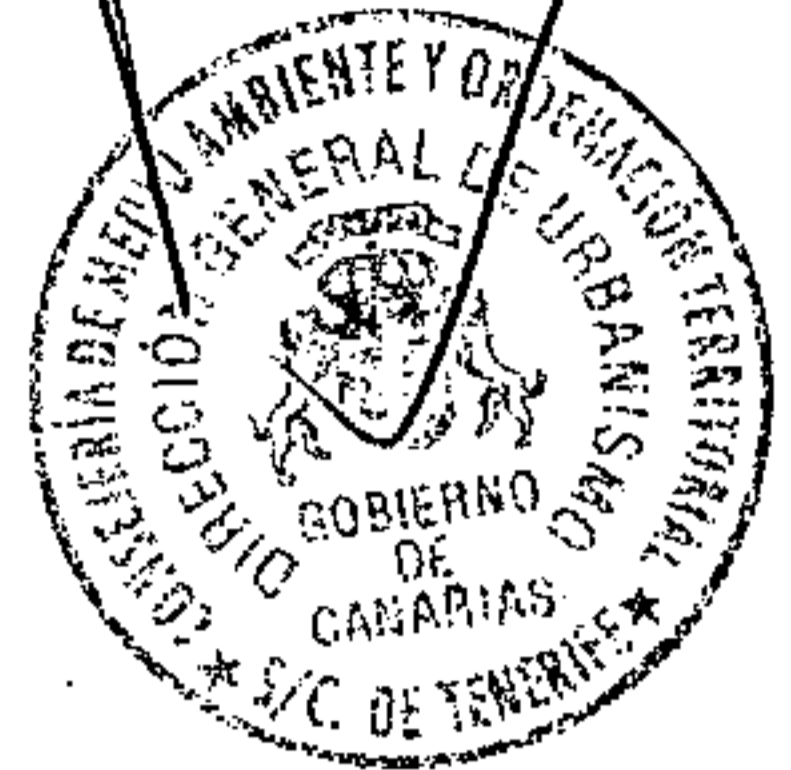
1.- Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los dos años siguientes a la fecha de su otorgamiento o del inicio de su eficacia o que, iniciada en ese periodo de tiempo, su ejecución se interrumpa por un plazo de una año, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga del plazo inicial de aquéllas, por una sola vez y por un período no superior a dos años.

En los casos de autoconstrucción el Ayuntamiento podrá establecer plazos más amplios.

2.- En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones; transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutado, se producirá la caducidad automática de las licencias.

CAPÍTULO II.- ALINEACIONES Y RASANTES.

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 230
Obras sin licencia
incompatibles con el
Planeamiento.

Artículo 231
Licencia condicionada a
completar la
Urbanización.

Artículo 232
Caducidad de las
licencias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 233
Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes.

1.- Todo administrado podrá pedir a la Administración municipal el señalamiento, sobre el terreno, de las alineaciones y rasantes oficiales que le correspondan a una finca determinada del suelo urbano.

2.- La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala como mínimo 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala mayor.

3.- Este requisito también será necesario para las obras oficiales.

4.- En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes, debiendo unirse ambos expedientes.



Artículo 234
Ejecución del señalamiento.

1.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y de zona-jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

a).- La presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente.

b).- El pago de los derechos o tasa correspondientes.

c).- Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2.- La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará con la antelación necesaria al solicitante por éste autorizado.

3.- En otros casos, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones o rasantes.

Artículo 235
Plazos de formalización del replanteo.

El replanteo de las líneas y el informe del técnico municipal describiendo dicho trazado, se emitirá dentro del plazo establecido por la normativa que regula el procedimiento administrativo común.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 236
Contenido de la solicitud de licencia

CAPÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS.

Sección 1ª.- Tipos de obras.

1.- Las solicitudes se formularán, en su caso, mediante instancia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

- a).- Datos personales.
- b).- Situación y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia.
- c).- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en los artículos siguientes.
- d).- Lugar y fecha.

2.- En las obras que requieran dirección facultativa, los técnicos competentes facultados para ello deberán firmar junto al propietario la instancia de solicitud, que dando reconocidos como tales hasta que por uno u otro se dé aviso de haber cesado en la dirección.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos redactados por los técnicos competentes, que según la naturaleza de la licencia se determinan en los artículos siguientes.



Artículo 237
Documentación de
solicitud de licencia de
parcelación.

1.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- a).- Memoria en la que se haga referencia al plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b).- Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiera la parcelación cuando dicha cédula estuviere implantada, o documento oficial de contestación, en caso de que se hubiera consultado previamente.
- c).- Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el registro de la propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren registradas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos, y extensión.
- d).- Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- e).- Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de

DILIGENCIA: Para haber constado que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

los Planes de Ordenación vinculantes.

f).- Plano de parcelación a la misma escala.

2.- La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por triplicado.

Artículo 238
Documentación de
solicitud de licencia de
urbanización.

1.- Con la Solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a).- Plano de situación, a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado, en el que se determinen la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b).- Cédula o cédulas urbanísticas, si estuvieren implantadas, de la finca o fincas referidas, o documento oficial de contestación en el caso de que se hubiera consultado previamente.

c).- Proyecto técnico por triplicado.

d).- Copia de documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

e).- Documento acreditativo de haber constituido fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para la operación de las obras de urbanización.

2.- Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

1.- Movimientos de tierras.

2.- Obras de fábrica.

3.- Pavimentación.

4.- Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego e incendio.

5.- Evacuación de aguas y saneamiento.

6.- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.

7.- Plantaciones de arbolados y jardinerías.

3.- El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

a).- Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificados de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b).- Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c).- Plano topográfico, en el que se indique la edificación y arbolado existentes.

d).- Planos de perfiles de los terrenos.

e).- Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f).- Presupuesto de ejecución de las obras.

g).- Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 239
Documentación de la
solicitud de licencia para
movimiento de tierras.

1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a).- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 en Suelo Urbano; 1:5000 en Suelo Rústico.
- b).- Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:2.000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el des monte o terraplén.
- c).- Plano de perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d).- Presupuesto de ejecución de las obras.



Artículo 240
Documentación de
solicitud de licencia de
demolición.

1.- Con la solicitud de licencia de demolición se presentará el proyecto de demolición visado por el colegio profesional correspondiente.

2.- El proyecto de demolición constará como mínimo de la siguiente documentación:

- a).- Plano de emplazamiento a escala como mínimo: 1:2.000.
- b).- Fotografías de las fachadas del edificio.
- c).- Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a efectuar, con indicación expresa de las precauciones a tomar en relación a la protección.
- d).- Presupuesto de ejecución de las obras.
- e).- Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

3.- Cuando se trate de demoler edificios colindantes a otros incluidos en el catálogo, se adjuntará además memoria que justifique las técnicas empleadas, así como las precauciones adoptadas con la finalidad de no dañar o afectar la estructura portante ni los elementos arquitectónicos de dichos edificios.

4.- Cuando se trate de demoliciones parciales en edificios catalogados, además de seguirse las directrices específicas que se establecen en este PGOU y en su caso en el Plan Especial de Protección (a redactar) se presentará una memoria explicativa de la técnica a emplear, reseñando expresamente la precauciones adoptadas para no dañar o afectar el resto de la edificación. Asimismo, deberá asegurarse una fianza mediante depósito o aval bancario que cubra la parte del edificio a conservar.

DILIGENCIA: Para haberse verificado que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

5.- Como protección del paisaje urbano en el ámbito de este PGOU, la solicitud de licencia de demolición será simultánea a la solicitud de licencia edificatoria, no pudiéndose otorgar licencia de demolición sin la simultánea concesión de licencia edificatoria.

Artículo 241
Documentación de
solicitud de licencia de
edificación.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a).- Copia del documento oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta normativa.

b).- Cédula urbanística, o fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

c).- Para el área correspondiente al recinto Histórico, si la licencia afectara al aspecto externo del edificio, será obligatorio adjuntar en el Proyecto Técnico los planos de alzados y secciones de los edificios colindantes donde se explicita su relación con la nueva obra.

En dichos planos (alzados y secciones) se señalarán gráficamente los criterios arquitectónicos de la nueva obra con los edificios colindantes si los hubiere.

d).- Cinco ejemplares del proyecto técnico, con los planos debidamente acotados y superficiados de todas las piezas del edificio.



Artículo 242
Documentación de
solicitud de licencia de
grúa-torre.

1.- Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a).- Planos de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

b).- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelga el gancho. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

c).- Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

d).- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil superior a 50 millones de pesetas para cubrir los daños y desperfectos que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Una vez instalada la grúa-torre se pedirá la autorización de funcionamiento que irá acompañada del certificado del instalador.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 243
Documentación de solicitud de cambio de uso.

1.- Con la solicitud de licencia para la modificación del uso del edificio, siempre que éste no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a).- Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.

b).- Plano de emplazamiento, a escala 1:2.000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del jardín interior de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.

c).- Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d).- Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios y las demás, precisas, para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Artículo 244
Documentación de solicitudes de licencia para actividades industriales.

Sin perjuicio de la documentación que requieran las disposiciones específicas sobre actividades industriales o bien, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las solicitudes de licencias de edificaciones con fines industriales deberán venir acompañadas de los mismos documentos reseñados en el artículo 241 de la presente normativa.

Sección 2ª.- Obras Menores.

Artículo 245
Documentación de solicitud de licencia de obras menores.

1.- La solicitud de licencia para las obras menores irá acompañada de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras a realizar.

En todos los casos se presentará un plano de emplazamiento a escala mínima 1:2.000.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2804

2.- Además de lo dispuesto en el epígrafe anterior, y según los diferentes tipos de obras a realizar, la documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras menores deberán constar, en su caso, de los siguientes documentos:

Descripción técnica de las obras con el suficiente detalle que permita evaluar las mismas, pudiendo, no obstante, exigirse el oportuno proyecto técnico con los requisitos reglamentariamente previstos.

Dirección. Documento acreditativo del compromiso de dirección y control facultativo.

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 246
Obras menores y sus tipos.

1.- Tendrán la consideración de obras menores las que con tal carácter se relacionan a continuación.

2.- Las obras menores se clasifican en los siguientes tipos:

Obras menores de tipo A: Las realizadas en la vía pública.

Obras menores de tipo B: Las obras auxiliares de la construcción.

Obras menores de tipo C: Las obras de mejora o reparación del edificio en general.

Obras menores de tipo D: Las obras de mejora o reparación de edificio catalogado.

Artículo 247
Obras menores tipo A: realizadas en la vía pública.

- 1.- Construcción, reparación o supresión de vado en las aceras (D).
- 2.- Construcción de barracones o kioscos de exposición y/o venta (PT y D).
- 3.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios no protegidos (EI).
- 4.- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos en edificios protegidos (PT y EI).
- 5.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas en vía pública de los edificios no sometidos a protección (EI).
- 6.- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a vías públicas de edificios sometidos a protección (PT y D).
- 7.- Colocación de marquesinas. (PT Y D).
- 8.- Colocación de postes (EI).

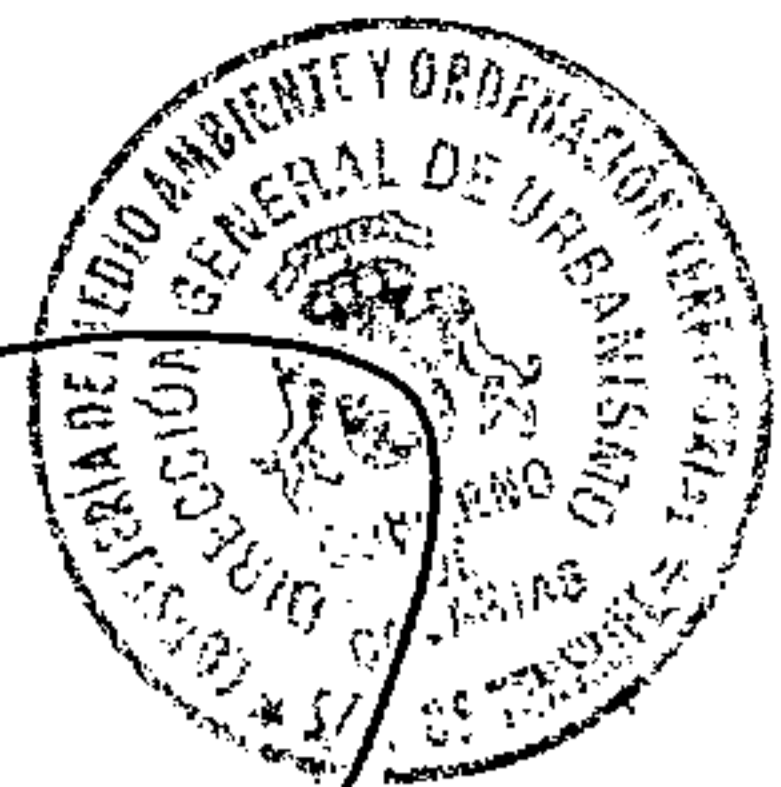
Artículo 248
Obras menores tipo B: obras auxiliares de la construcción.

- 1.- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D).
- 2.- Construcción de puentes y andamios y similares (D).
- 3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D).
- 4.- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (PT y D).
- 5.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra (EI).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 249
Obras menores tipo C:
obras de mejora o
reparación de edificios
en general.

- 1.- Reparación de cubiertas y azoteas (EI).
- 2.- Pintura y reparación de fachada (EI).
- 3.- Colocación de puertas, ventanas, persianas y rejas en fachada (sin modificación del hueco) (EI).
- 4.- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes (D).
- 5.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (PT y D).
- 6.- Construcción y modificación de escaparates (PT).
- 7.- Cerramientos ligeros de carpintería metálica o madera en terrazas (PT).
- 8.- Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas (D).
- 9.- Instalación de lavaderos en patios o azoteas (PT).
- 10.- Colocación o sustitución de ascensores. (EI).
- 11.- Tala de árboles (PT).
- 12.- Modificación o reparación de aseos en locales (EI).
- 13.- Reparación o reposición de red de saneamiento que afecte elementos comunes de ésta (EI).
- 14.- Reparación o reposición de red de fontanería que afecte elementos comunes a ésta (EI).
- 15.- Reposición o reparación de red eléctrica que afecte elementos comunes a ésta (EI).
- 16.- Reposición de pavimentos (EI).

Artículo 250
Obras menores tipo D:
conservación de edificios
catalogados.

- 1.- En los edificios catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del capítulo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente las obras a realizar.
- 2.- Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al nivel de protección del edificio.
- 3.- Todas las obras que afecten al aspecto exterior del edificio deberán adecuarse al diseño original y requerirán proyecto técnico y dirección facultativa.

CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIÓN.-

Artículo 251
Prescripciones
observables en la
ejecución de las Obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a).- Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- b).- Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

6 - SEP 2006

EL SECRETARIO GENERAL



c).- Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

d).- Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

1.- Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2.- Los técnicos directores de las obras son responsables mancomunadamente con los propietarios, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comuniquen por escrito al Ayuntamiento.

Artículo 253
Renuncia y nueva designación de técnicos.

1.- Cualquier técnico director en una obra o instalación, y que dejara de actuar en la misma, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que se exprese la causa de la renuncia.

2.- El promotor de las obras, nombrará nuevo técnico y lo notificará al Ayuntamiento, dentro del término de los seis días siguientes.

3.- Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquéllas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debida mente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

Artículo 254
Cambio de empresa constructora.

Si cambia la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor dentro del término de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración municipal, mediante escrito en el que junto con el enterado del facultativo de rector, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

Artículo 255
Modificaciones del proyecto.

1.- Si en el transcurso de una obra fuera necesario introducir alguna modificación del proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o se trata de variaciones de detalles.

2.- En el caso de tratarse de modificaciones sustanciales se solicitará nueva licencia con los

DILIGENCIA: Para haber constatado que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

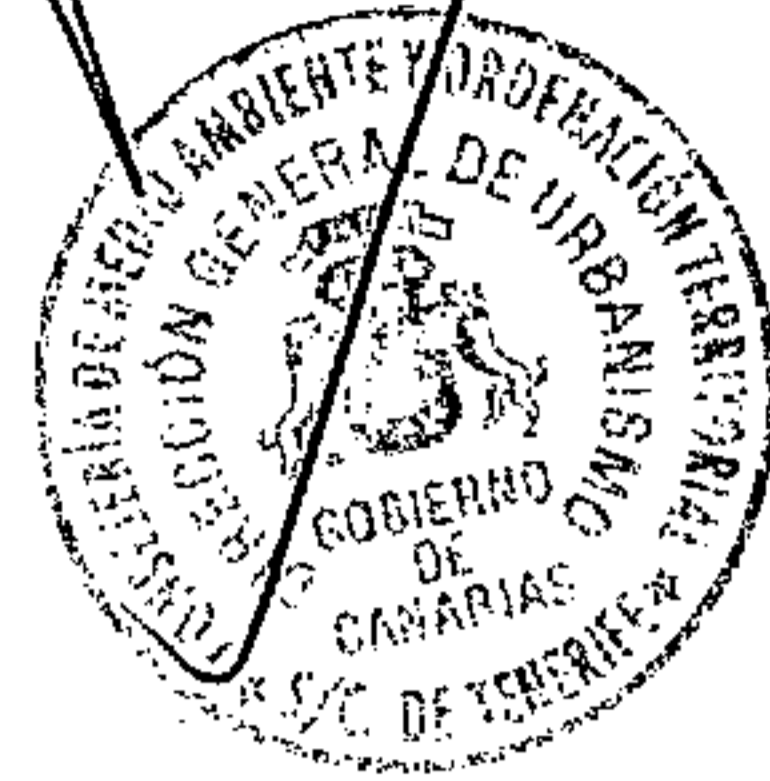
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3.- Si a juicio de la Dirección Facultativa, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Se deberá presentar la Documentación necesaria para apreciar el carácter de las variaciones y la Oficina Técnica Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de las variaciones de detalle y dará constancia al interesado mediante la entrega de un ejemplar autorizado, el cual se hará constar en el libre de órdenes de la obra.

4.- Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle, las cuales se autorizarán al concederse aquella.



Artículo 256
Documentación en obras e inspección.

En el lugar de toda obra o Instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

- 1.- El documento acreditativo de la concesión de licencia.
- 2.- Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.
- 3.- Documento de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
- 4.- Copia del documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetos a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionario actuante, en relación al objeto de comprobación.

Artículo 257
Abandono o paralización de las obras.

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.
- 2.- En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
- 3.- En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al Servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL



Artículo 258
Conclusión de las obras.

1.- Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, vallas y materiales sobrantes así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran resultado afectados. Deberá asimismo colocar el número correspondiente a la finca según el modelo aprobado y el rótulo de la calle en caso de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

2.- En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones el Ayuntamiento dictará las condiciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar, con cargo al propietario, la ejecución de los trabajos necesarios.

Artículo 259
Licencia de 1ª ocupación y habitabilidad.

Una vez terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, acompañando la licencia de construcción correspondiente y certificado de terminación de las obras de los técnicos directores, que será extendida una vez que por los distintos servicios municipales, sea comprobado que cumple con las condiciones que le fueron impuestas al concederle la licencia de construcción.

En todos los casos de apertura de industrias, habrá de preceder a ésta la comprobación de las condiciones de la misma, sin que prejuzgue nada sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción, le será denegada, obligándole a realizar cuantas variaciones precise para ponerla en condiciones no consintiéndosele, entretanto, su ocupación.

En los casos de que en una finca ya construida, con las normas de uso y zona determinadas, se pretendiera cambiar este uso, necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, el que le será concedido o no, según sus condiciones.

También en el caso de que una finca tenga permiso temporal de ocupación, habrá de pedir su renovación al terminar este plazo, situándose en el caso anterior.

Se admitirá el otorgamiento de licencias de primera ocupación parcial conforme a los siguientes criterios:

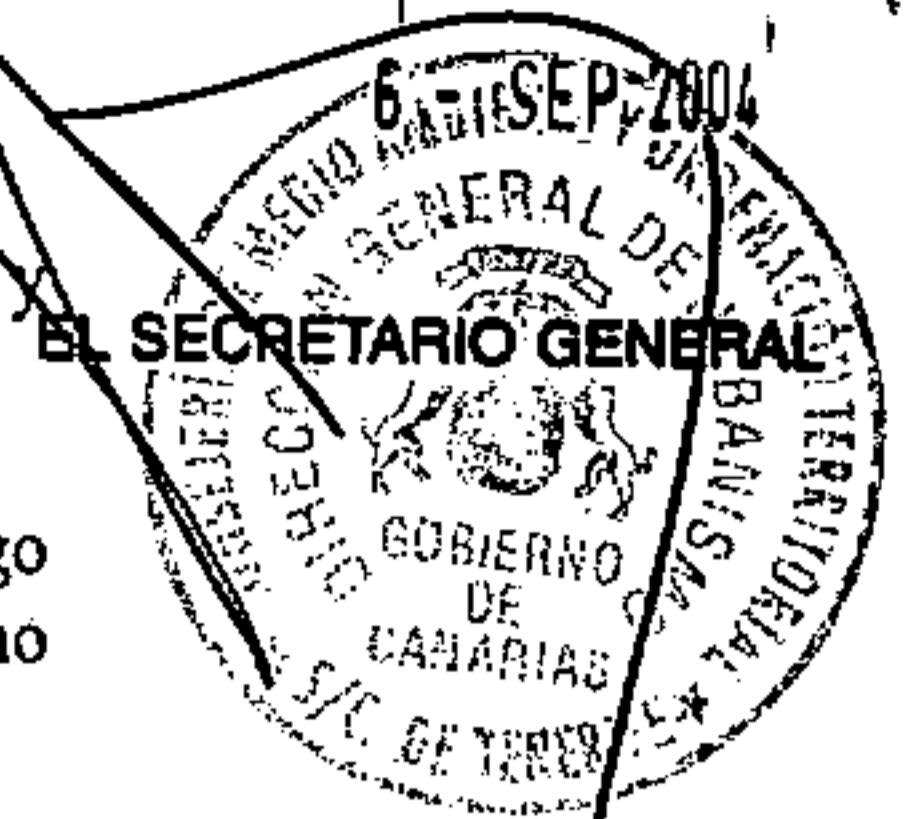
- a) A viviendas, de forma conjunta con los garajes que les correspondan según el proyecto.
- b) A locales de forma conjunta para todos los de una misma planta.
- c) En edificios exclusivamente destinados a viviendas o a locales, no se concederán licencias de primera ocupación parciales.

En cualquier caso las fachadas exteriores del edificio deberán estar totalmente terminadas.

Artículo 260
Devolución de depósitos y cancelación de avales.

- 1.- Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:



cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que él mismo garantice.

2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallase pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Artículo 261
Vallado de obra.

En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada contigua a solares descubiertos, y en los derribos, reparaciones, instalación de portada, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos, de metal, bloques u otro material que constituya una superficie continua y permita una conservación decorosa y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general. En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio remeter ésta hasta una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea de bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando, a petición del interesado, por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado.

La altura mínima del andamio volado sobre la acera será de 3,00 metros y el saliente o vuelo mínimo será de 1 metro.

En caso especiales en que por la Oficina Técnica se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de carruajes en una o en las dos direcciones.

Queda terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

CAPÍTULO V.- CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 262
Obligación de la conservación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantener los en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igual mente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias para ello se sufragará por los propietarios o la Administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 263
Órdenes de ejecución.

El Ayuntamiento, por propia iniciativa, moción razonada, denuncia o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

mencionada en el artículo anterior.



EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 264
Expediente sobre estado de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

5.- La declaración de ruina de inmuebles incluidos en el Catálogo de edificios a conservar se adecuará a lo establecido en la legislación del Patrimonio Histórico Especial.

Artículo 265
Expediente contradictorio.

La tramitación de expediente sobre declaración de ruina tendrá carácter contradictorio, en cuyo sentido, una vez iniciado se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado de los informes técnicos, para que, en el plazo establecido por el Artículo 20 del Reglamento de Disciplina Urbanística, elijan y presenten por escrito, los documentos, y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.


Artículo 266
Dictamen pericial.

Los servicios técnicos municipales emitirán dictamen pericial previa inspección del inmueble en el plazo de diez días, sin perjuicio de la inspección técnica que procediera cuando el informe técnico presentado por el interesado alegue la existencia de peligro inmediato.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL


Artículo 267
Propuesta de Resolución.

A la vista de los antecedentes del expediente, los servicios jurídicos municipales elevarán propuesta en el plazo de diez días a la Alcaldía, con todo lo actuado.

Artículo 268
Resolución de la Alcaldía.

La resolución del expediente por parte de la Alcaldía habrá de pronunciarse según lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 269
Plazo de ejecución.

La resolución que ponga fin al expediente fijará, en su caso, el término de ejecución de las obras o de la demolición, con advertencia expresa de que, en otro caso, se llevará por cuenta y riesgo del obligado. También se señalará plazo cuando proceda el desalojo.

Artículo 270
Ruina inminente.

Cuando la ruina es inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones, para evitar desgracias.

Artículo 271
Apeo de fincas contiguas.

Cuando por derribo u obras de una casa, sea necesario apeo las contiguas, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que van a ejecutarse, con los documentos que fueran necesarios.

Artículo 272
Apuntalamientos o apeos urgentes.

En caso de urgencia, cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrán hacerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía antes de cuarenta y ocho horas, y abonar los arbitrios correspondientes.

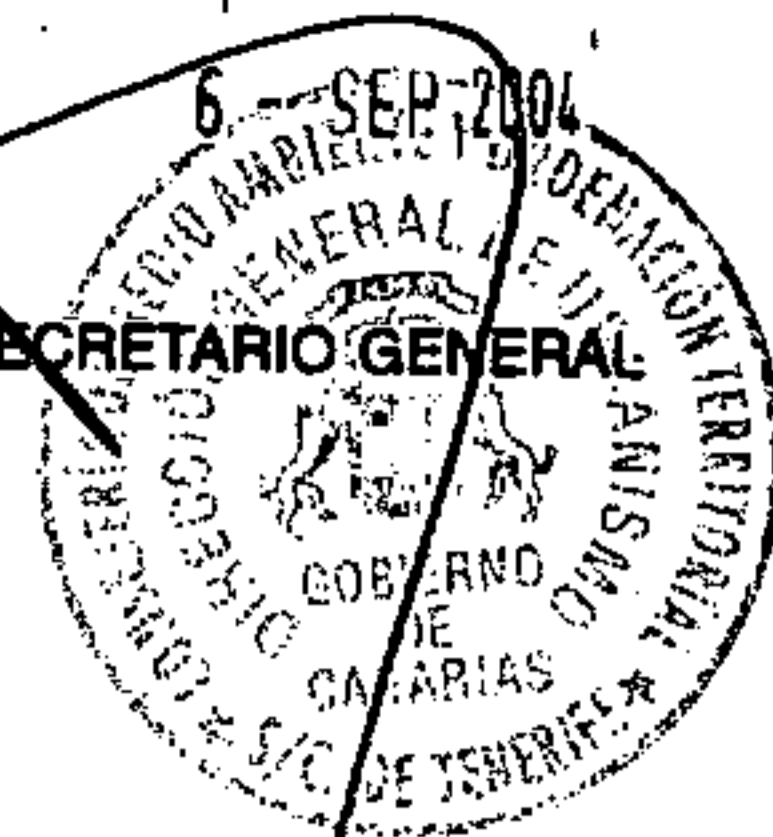
Disposición Adicional de Primera. Carácter de referencia interpretativa de las NN SS que se adaptan.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el Art. 5 de esta Normativa, la expresión gráfica de las NN SS tendrán el carácter de ordenación supletoria o de referencia interpretativa, en aquellos aspectos que no habiendo sido expresamente modificados o adaptados por este PGOU, puedan derivar hacia situaciones confusas o incluso contradictorias con los objetivos globales de ordenación del mismo o cuando se detecten

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

errores materiales de transcripción manifiestos. En todo caso de su eventual valoración e interpretación no podrán derivarse conclusiones que comporten perjuicio o menoscabo para el interés público o de legítimos intereses de terceros.

EL SECRETARIO GENERAL



**Disposición Adicional
segunda.
Determinaciones
urbanísticas para la
ordenación detallada del
Plan Especial N° 1 Icod
El Alto.**

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado sujeto a renovación.

ÁMBITO: Delimitación prevista en Planos de Clasificación de Suelo.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Especial

OBJETIVOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

- Detectar las demandas, déficit y ritmos de desarrollo urbano requeridos por la población residente, de cara al más exacto dimensionamiento y temporalización de las propuestas genéricas de ordenación que al respecto se han previsto en el PGOU y las que complementariamente se juzguen convenientes en base a la información recabada.
- Establecer la estructura de la propiedad y las condiciones sociológicas y económicas de la población local de cara a objetivar y evaluar su real capacidad de implicación en el proceso de renovación urbana requerido.

OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

Sobre la base de los datos y conclusiones derivados de la Información recabada, el Plan Especial deberá concretar y temporizar como mínimo los siguientes objetivos de ordenación:

- Conservar y mejorar el paisaje urbano preexistente.
- Definir y concretar las actuaciones de renovación y desarrollo urbano que resulten necesarias.
- Ordenar la ejecución de los Sistemas Locales previstos por el PGOU.
- Crear las dotaciones y equipamientos públicos previstos por el PGOU.
- Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento y suministro de energía.
- Establecer los criterios de ejecución y equidistribución económica entre los beneficiarios directos de las actuaciones aisladas que resulten procedentes.

GESTIÓN: Pública.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Pública.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Uso característico: Residencial.
- Uso compatible: Terciario.
- Tipo edificatorio: Alineada a Vial y/o Mixta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

- Edificabilidad: Altura máxima dos plantas.
- Retranqueos: Los propios de los tipos edificatorios señalados.
- Alineaciones: Las previstas en los Planos de Calificación de Suelo.



Disposición Adicional Tercera. Determinaciones urbanísticas para la ordenación detallada del Plan Especial Nº 2. Icod El Alto – El Lance.

CLASE DE SUELO: Urbano consolidado sujeto a rehabilitación.

ÁMBITO: Delimitación discontinua prevista en Planos de Clasificación de Suelo.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN: Plan Especial

OBJETIVOS:

- Conservar y mejorar el paisaje urbano preexistente.
- Definir y concretar las actuaciones de rehabilitación urbana que resulten necesarias.
- Ordenar la ejecución del Sistema Local previsto por el PGOU.
- Crear las dotaciones y equipamientos públicos previstos por el PGOU.
- Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento y suministro de energía.
- Ordenar y rehabilitar específicamente el entorno urbano del mirador de El Lance.
- Establecer los criterios de ejecución y equidistribución económica entre los beneficiarios directos de las actuaciones aisladas que resulten procedentes.

GESTIÓN: Pública.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Pública.

Disposición Adicional Cuarta. Determinaciones urbanísticas derivadas de la Ley de Costa y su Reglamento.

Los usos a implantar en la servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en los Artículos 24 y 25 de la Ley de Costa y concordantes de su Reglamento.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público marítimo terrestre (D.P.M.T.) como en la zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en las Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento..

A los efectos de cualesquiera actividades que deban realizarse en los ámbitos afectados por las servidumbres de tránsito y de acceso al mar, se estará a los dispuesto por los artículos 27, 28, 44.5 y 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

La zona de influencia sobre el D.P.M.T. se regularán por lo dispuesto en el Artículo 30 de la Ley de Costas.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales estarán a lo dispuesto en el Artículo 44-

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión

Costas.

EL SECRETARIO GENERAL



**Disposición Transitoria
Primera.**

**Determinaciones
urbanísticas derivadas
del Decreto Legislativo
1/2001, Texto Refundido
de la Ley de Aguas y su
Reglamento y del Plan
Hidrológico Insular.**

1.- Recuperación de las condiciones de drenaje hidrológico del Barranco de Palo Blanco, a su tránsito por le núcleo urbano de Los Realejos.

Habida cuanta de las circunstancias históricas que han dado origen a la ocupación urbana del cauce natural del barranco de Palo Blanco entre las cotas 385 y 225, y con el fin de recuperar el drenaje hidrológico de esta cuenca en condiciones de seguridad suficientes, se deberán adoptar por las Administraciones públicas competentes la ejecución urgente de las siguientes actuaciones:

a) Desvío de cauce.

A la altura de la cota más alta de la Calle Doctor González y conforme se indica en el esquema adjunto, se procederá a ejecutar una obra de desvío subterráneo de las avenidas aguas arriba, hasta su adecuada y segura conducción hasta y por el cauce del Barranco de La Calera.

b) Conducción de pluviales en la cuenca urbana tributaria.

A los efectos de dotar de adecuado drenaje hidrológico a la porción de cuenca tributaria urbanizada, se procederá a la construcción de un sistema de evacuación de aguas pluviales, a lo largo de las calles Doctor González y Avenida de Canarias, para su conducción hasta el cauce del Barranco de Palo Blanco a la altura de la cota 225, conforme se indica en el esquema adjunto y con capacidad suficiente para garantizar las debidas condiciones de seguridad de bienes y personas, estimada para un período de recurrencia de 500 año.

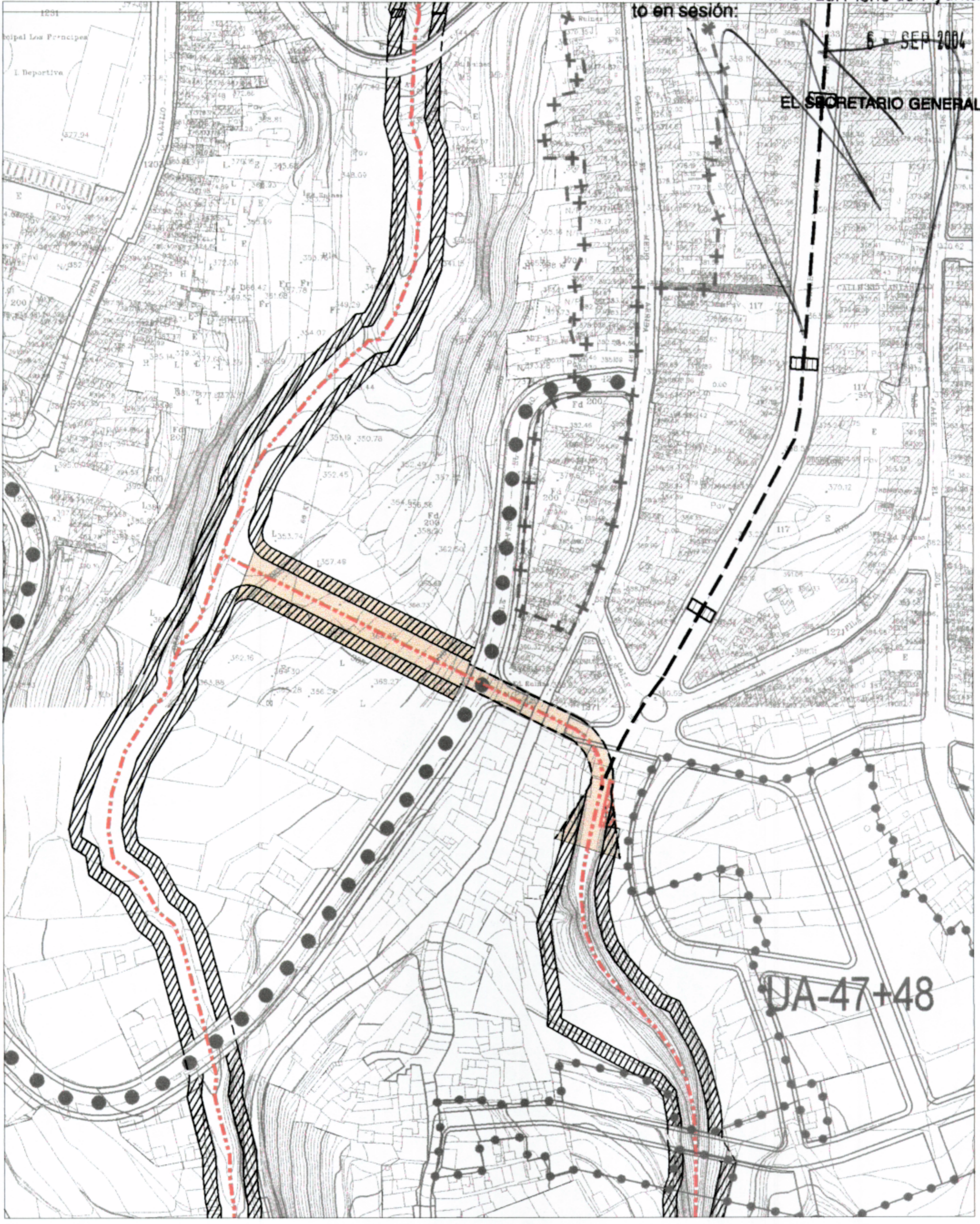
2.- Rectificación del cauce del Barranco de La Treviña.

Habida cuenta las previsiones de ordenación - parcialmente ejecutadas - para la implantación de dotaciones y espacios libres en los terrenos aledaños a la confluencia entre los barrancos de La Treviña y Era de La Fuente y a los efectos de mejorar las iniciales previsiones de cauce abierto, se deberá proceder a la ejecución de las obras de rectificación de cauce que se reflejan en el esquema adjunto, con capacidad suficiente para garantizar las debidas condiciones de seguridad de bienes y personas, estimada para un período de recurrencia de 500 años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 SEP 2004

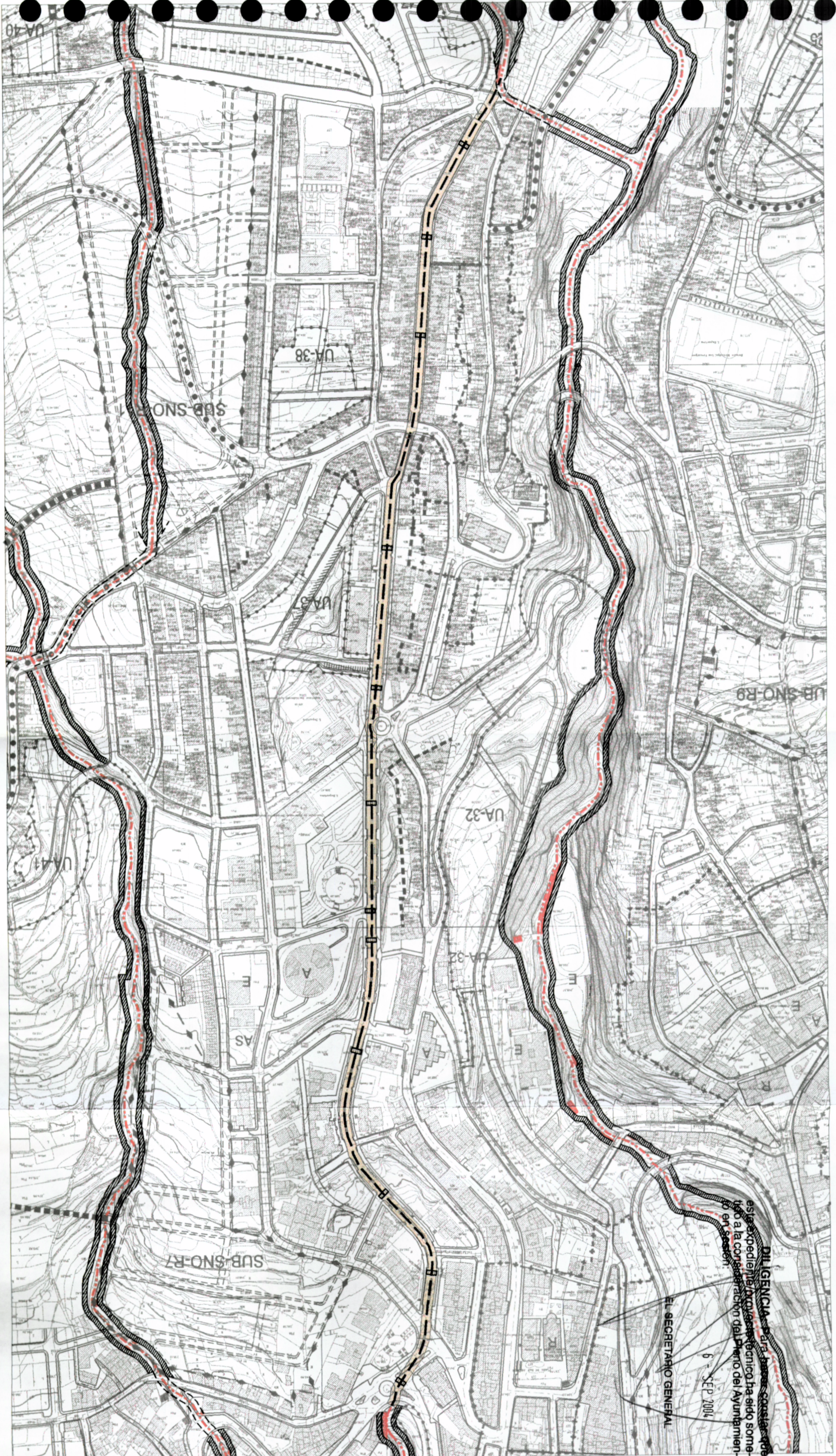
EL SECRETARIO GENERAL



UA-47+48

**DESVÍO DEL CAUCE DEL BARRANCO DE PALO BLANCO
HACIA EL BARRANCO DE LA CALERA
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1a
ESCALA 1/2.000**





DL IGGENCIA...
este expediente...
a la consideración del Pleno del Ayuntamiento...
en sesión...
6 - SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

ENCAUCE DE AGUAS PLUVIALES
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 1b

ESCALA 1/3.500



DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión:

6 - SEP 2004



EL SECRETARIO GENERAL

Disposición Transitoria Segunda. Suspensión de las determinaciones urbanísticas relativas al uso turístico.

En aplicación de la disposición Transitoria Primera, apartado 4 de la Ley 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación de Turismo de Canarias, quedan suspendidas la totalidad de las determinaciones turísticas del PGOU, salvo las excepciones establecidas en dicha disposición, hasta que se produzca la entrada en vigor del Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife.

Los Realejos a 30 de julio de 2004.

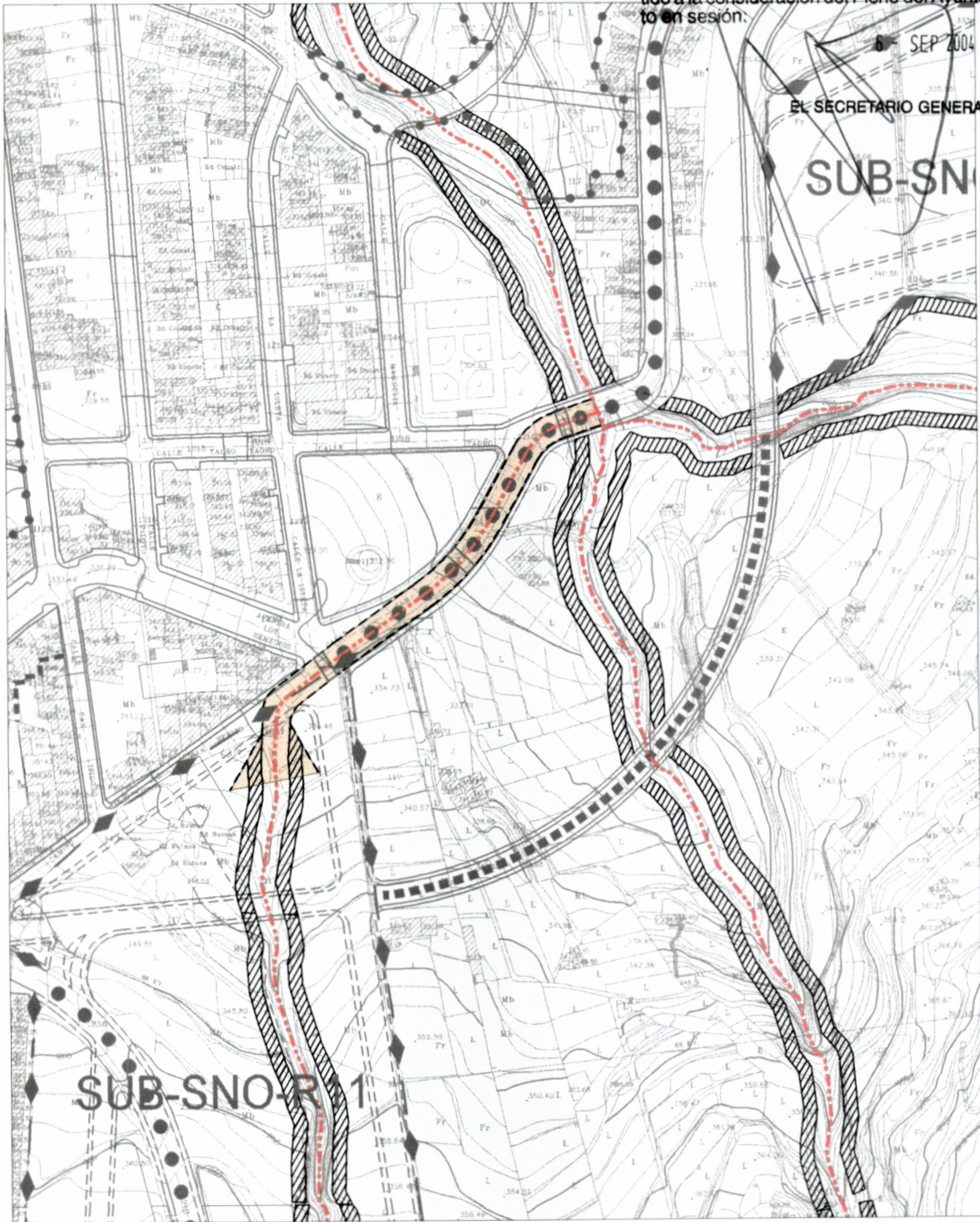
Fdo: por el equipo redactor.
Javier Domínguez Anadón.
Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente/proyecto técnico ha sido sometido a la consideración del Pleno del Ayuntamiento en sesión.

SEP 2004

EL SECRETARIO GENERAL

SUB-SNO



SUB-SNO-R 1

RECTIFICACIÓN DE CAUCE EN EL BARRANCO DE LA TREVIÑA
EN SU CONFLUENCIA CON EL BARRANCO ERA DE LA FUENTE
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA 2

ESCALA 1/2.000

