TITULO SEPTIMO

REGLAMENTACION DE LOS USOS

Art. 123 Condiciones de los usos

1. Este Plan General detalla, o en su caso, los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, detallarían las condiciones de uso de cada sector del municipio.
2. Por su adecuación a cada sector y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos a todos aquellos no expresamente permitidos.
3. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular; y colectivos, cuando se desarrollan en terrenos particulares, pero son destinados al público, y se accede a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.
4. Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles. Se deben limitar ciertos usos en suelo urbano, urbanizable y rústico en función de la incompatibilidad con otros que se admiten y prevén. Aquellos usos no especificados se consideran incompatibles.
5. Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, y no dificultan la ejecución del planeamiento. Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con los arts. 17 de la Ley del Suelo y 61 del TR. Sin embargo habrán de desaparecer, y derribarse las obras e instalaciones a que hayan dado lugar sin derecho a ningún tipo de indemnización, cuando la Administración acuerde la revocación de la autorización. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba, con las condiciones indicadas, en el registro de la Propiedad.

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE SECRETARIA GENERAL

Art. 124 Clasificación de los usos.

1. A los efectos de edificación, este Plan General definen los siguientes usos:

- De naturaleza normalmente privada:
  - a) Residencial
  - b) Turístico
  - c) Comercial
  - d) Almacén
  - e) Oficinas
  - f) Industrial
  - g) Garaje
  - h) Espectáculos
- De naturaleza normalmente pública y calificados generalmente como sistemas:
  - i) Docente
  - j) Sanitario
  - k) Asistencial
  - l) Sociocultural y recreativo
  - m) Administrativo y de servicios públicos
  - n) Deportivo
  - o) Abastecimiento
  - p) Religioso
  - q) Cementerio
- De naturaleza pública o privada y desarrollados en suelo rústico:
  - r) Agrícola
  - s) Otros usos especiales

2. A los efectos de este Plan General y de los planes y proyectos que de ellas se deriven, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

De naturaleza normalmente privada. Las construcciones que los albergan deberán sujetarse a las condiciones zonales.

a) Residencial (R)

- Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas

colectivas residenciales, siempre que no estén vinculadas a la oferta de alojamientos turísticos.

- Generalmente se admite en casi todos los tipos de suelos privados con algunas limitaciones en ciertas zonas, por ejemplo, las industriales, o regímenes de suelo, en función de su compatibilidad con otros usos.
- En algunas calificaciones zonales se diferencia claramente el uso residencial unifamiliar, del uso residencial plurifamiliar. El primero es el situado en parcelas independientes en edificio aislado o en agrupaciones en hilera de casas individuales, o bien en un edificio con otros usos, pero con acceso propio exclusivo. El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con acceso y elementos comunes.
- En las viviendas colectivas a partir de la agrupación de seis y en las unifamiliares se requerirá el disponer un garaje en el interior de la parcela, capaz de albergar al menos una plaza de coche por vivienda.
- En todas las zonas residenciales, excepto donde se especifique lo contrario (por ejemplo en las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares) se considera compatible con el uso de vivienda el de los garajes correspondientes a las mismas, pequeños talleres dentro de las categorías primera y segunda, comercios que no ocupen más que las dos primeras plantas, oficinas y equipamientos públicos (social, cultural, asistencial, escolar, administrativo...).
- En cualquier caso se estará a lo que dispongan las Normas en vigor del Ministerio de Industria, la Norma Tecnológica (NBE-CPI/96*) sobre protección contra incendios y se exigirá en todos los casos el trámite de información pública. Los parámetros de las edificaciones dedicadas a estos fines deberán acomodarse a los de la zona en que se sitúa.

  El límite para la compatibilidad se fija en la producción de un nivel de ruido superior a 50 dbs. en las edificaciones vecinas o 70 dbs. en la calle.

  Los restantes usos, excepto los desarrollados en suelo rústico, son compatibles con las zonas residenciales en las condiciones que su propia normativa determine.

b) Turístico (T)

- Comprende los edificios e instalaciones destinadas al alojamiento turístico de acuerdo con lo definido en el artículo 31.2 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias. Comprende Hoteles, Apartamentos turísticos, Campamentos de turismo, Campos de vacaciones, Paradores de turismo, establecimientos de turismo rural, así como todos los usos definidos en el artículo 32 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

  El uso turístico existente o las parcelas en que se admite dicho uso viene específicamente indicadas en los planos de calificación del suelo urbano, e indicados en las fichas y planos de los Polígonos de Actuación o Planes Parciales aprobados.
- El uso turístico se ajustará a las determinaciones sectoriales legalmente establecidas.

c) Comercial (C)

Es el que corresponde a la actividad propia de locales abiertos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales, que no constituyan actividades clasificadas, de acuerdo con la Ley autonómica 1/98, de 8 de enero, de régimen jurídico de las actividades clasificadas y los espectáculos públicos.

d) Almacén (Al)

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura, que no constituyan actividades clasificadas, de acuerdo con la Ley autonómica 1/98, de 8 de enero, de régimen jurídico de las actividades clasificadas y los espectáculos públicos.

e) Oficinas (O)

Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares, que se desarrollan en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

f) Industrial (I)

Comprende las actividades desarrollados en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles así como todas aquellas actividades que por los materiales

utilizados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes (ver cuadros al final de este Título).

g) Garaje y Aparcamiento (G)

Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados, colectivos o públicos.

En garajes situados en edificios se cumplirá con la NBE-CPI/96* sobre Protección contra incendios.

h) Espectáculos (Ep)

Es el que corresponde a la actividad propia de locales abiertos al público destinados a cines, teatros, salas de fiesta y similares.

Se ajustarán a las disposiciones de la Ley autonómica 1/98, de 8 de enero, de régimen jurídico de las actividades clasificadas y los espectáculos públicos y a la NBE-CPI/96 sobre Protección contra incendios.

De naturaleza normalmente pública y calificados generalmente como sistemas.

En términos generales las construcciones destinadas a equipamientos públicos no tendrían otra limitación que la de ajustarse paramétricamente a su entorno, y proyectarse sin barreras físicas para los minusválidos.

i) Docente (E)

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación Primaria, Bachillerato y Formación Profesional, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas. Las instalaciones destinadas a este uso se atendrán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Con el uso docente es compatible el deportivo.

j) Sanitario (S)

Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos, y en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas... que se atendrán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

k) Asistencial (A)

Comprende las guarderías, centros maternales y jardines de infancia; las residencias de ancianos; los cementerios y las actividades asistenciales de carácter público no incluidas en otros usos.

l) Sociocultural y recreativo (SR)

Comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las Casas de Cultura, Salas de Espectáculos, Centros Sociales, Bibliotecas, Casinos, Salas de Arte,... y también las Iglesias, Templos, Capillas, Centros Parroquiales, Conventos y similares, aunque en los planos de calificación se distingue el uso religioso como tal.

m) Administrativo (Ad)

Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las Oficinas Municipales, las Oficinas de los Servicios Estatales y de la Provincia, los locales de los cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégrafos...

n) Deportivo (D)

Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

o) Abastecimiento (Ab)

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos y que tienen relación con la venta de productos alimenticios.

Se incluyen también los mataderos públicos.

p) Religioso (Ro)

Comprende las Iglesias y lugares de culto, incluye las instalaciones destinadas a pompas fúnebres y tanatorio.

q) Cementerio (Cm)

Comprende los espacios destinados exclusivamente a esta finalidad.

Desarrollados en suelo rústico.

r) Agrícola.

Comprende las actividades relacionadas con los trabajos del campo y con la producción agrícola en general, y las que tienen lugar en el

entorno de las instalaciones pecuarias, salones agrícolas, establos, invernaderos y dependencias afines.

En los terrenos calificados de asentamientos rurales se admite el uso residencia unifamiliar, de conformidad con el art. 66 del TR.

Los restantes usos son compatibles tan solo en la medida en que se trate de instalaciones necesariamente vinculadas a la zona, al servicio de su población y de acuerdo con la normativa del suelo rústico.

s) Otros usos especiales.

Se consideran usos especiales en suelo rústico aquellos usos, que no estando incluidos entre los anteriores, existen o se integren en una actuación de interés general del art. 67 del TR.

En concreto el uso de cámping-caravaning se atendrá, además de a esta normativa urbanística, a la sectorial correspondiente. En ningún caso dispondrán instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos, cuya ocupación no excederá el 5% del suelo ni su altura sobrepasará los cuatro metros. En ningún caso podrán ser los terrenos objeto de parcelación, debiendo permanecer en su conjunto bajo una única titularidad dominical. Queda prohibida la construcción de elementos fijos en los sectores reservados para el uso individual, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas. El número de caravanas no deberá sobrepasar una densidad bruta equivalente a treinta y cinco unidades por hectárea, debiendo estar distanciadas cada una de la vecina al menos 6 metros y 3 de las vías de acceso, que serán tratadas con un pavimento adecuado para soportar su peso.

TITULO OCTAVO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS PARTICULARES

Sección 1ª. Licencias de obras y actividades

Art. 125 Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los que se señalan en el art. 166 y 167 del TR.
2. La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente, de acuerdo con el artículo 166.1 del TR.
3. Los actos que sean promovidos por órganos de otras Administraciones Públicas o entidades de derecho público estarán sujetos también a previa licencia municipal, de conformidad con el artículo 167.1 del TR, salvo las excepciones que se prevén en este mismo artículo.
4. Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarca este Plan General, incluso las zonas marítimo-terrestres, posibles zonas militares, parques naturales, etc.
5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé el artículo 166.5 del TR.
6. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación del Suelo y a sus Reglamentos, a este Plan General o a los Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Art. 126 Contenido de las licencias.

1. Las licencias municipales autorizarán a realizar alguno de los actos señalados en el artículo anterior, de acuerdo con lo que se propone en estas Normas Urbanísticas y siempre que se ajusten a lo que establece la legislación del Suelo y sus Reglamentos, a este Plan General y a los Planes que se aprueben como desarrollo de éstas.

AYUNTAMIENTO * SANTIAGO DEL TEIDE * SECRETARIA GENERAL

2. El Ayuntamiento podrá conceder una determinada licencia con condiciones, que formarán parte del contenido de la misma.
3. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización.

Art. 127 Condiciones de otorgamiento de licencia.

1. El ejercicio de la facultad de edificación en suelo urbano se regirá por lo que prescriben los artículos 72 y 73 del TR.
2. Para autorizar edificaciones en suelo urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares. A este efecto, habrán de cumplir los siguientes requisitos:
   - dar fachada a una vía pública que garantice el acceso
   - tener garantizado el abastecimiento de agua
   - suministro de energía eléctrica de baja tensión
   - evacuación de aguas residuales (alcantarillado o fosa séptica)
   - explanación y pavimentación de la calzada
   - encintado de las aceras
   - señalamiento de alineaciones y rasantes
3. No obstante, podrá otorgarse la licencia en parcelas que aún no tenga la condición de solar, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, y siempre que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización, que habrá de entregarse antes de que finalice la edificación, mediante la constitución de caución en metálico, fondos públicos, aval o hipoteca, depositados en la Corporación Local. Mientras la garantía no sea constituida, la eficacia de la licencia quedará demorada.

Art. 128 Documentación de la solicitud y contenido de la licencia.

1. A los efectos de la licencia, las obras se clasificarán en obras de construcción y edificación y obras de urbanización. A su vez, las primeras se subclasificarán en obras mayores y menores. Serán obras mayores:
   - Las de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración de volumen de edificaciones, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño

exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios e instalaciones de todas clases. Se incluyen asimismo las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores según el número anterior.

2. Las solicitudes de licencia para obras mayores y de urbanización, habrán de incluir los siguientes documentos:

a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado. En caso de licencias de edificación, la cédula urbanística solicitada como mínimo un mes antes de la presentación del proyecto.

b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:

- Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.
- Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación, requiera, según los artículos siguientes.

3. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

4. Las solicitudes de licencia para obras menores se acompañarán de un plano o croquis a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.

5. Movimientos de tierras:

a) La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso

incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

b) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

c) Las obras a que se refiere a la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

d) La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1.000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

6. Parcelación:

a) La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes.

b) La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia incluirá:

- Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
- Plano topográfico y de información a escala 1:1000, con detalle de los lindes de las fincas, preexistencias y clasificaciones urbanísticas vigentes.

7. Primer uso:

a) El primer uso de un edificio o de un terreno está sujeto a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.

b) La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

c) Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la licencia de obras.

8. Modificación de uso:

a) La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente.

b) La documentación a presentar incluirá:

- Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afectan al edificio o terrenos objeto de la licencia.
- Certificación expedida por el facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros a las fincas vecinas.

9. Derribos:

a) No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo.

b) La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.
- Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.
- Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

c) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

10. Cerramiento de parcelas.

a) El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.

b) Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales... que se especifiquen para cada zona.

c) En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro...

d) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

11. Campings y caravanings:

La utilización de terrenos para campamentos de turismo (campings y caravanings) está sujeta a la previa obtención de licencia municipal.

Art. 129 Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el artículo 166.5 del TR.
2. Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale.

Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso, se entenderá que se renuncia a la licencia y que se procederá a su archivo.

3. Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

Art. 130 Licencias en suelo urbanizable ordenado.

El ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable ordenado se regirá por lo que dispone el artículo 71 del TR.

Art. 131 Licencias en suelo rústico.

En suelo rústico los usos que se integren en actuaciones de interés general requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial, de conformidad con los arts. 66 y 67 del TR.

Las licencias en asentamientos rurales seguirán el procedimiento establecido en el art. 166.5 del TR y su otorgamiento es competencia municipal.

Art. 132 Costes de urbanización.

1. El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades para cumplir las condiciones de servicios mínimos podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.
2. El Ayuntamiento podrá no conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por obras de urbanización de un tercero, hasta que estos propietarios acrediten haber abonado la parte proporcional de los costes.
3. El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propiedad basándose en la edificabilidad que corresponde según el Plan a cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas, y la propuesta de reparto proporcional.

Art. 133 Plazo y caducidad de las licencias.

1. Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones del TR, de este Plan General y otras figuras de planeamiento que las desarrollen.
2. Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.

3. La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado .

4. La caducidad de la licencia será declarada, de oficio o a instancia de parte, por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.
5. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.
6. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, se entenderá que son concedidas por una sola vez y con la duración no superior a la inicialmente acordada, siempre que los actos de la licencia sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación urbanística vigente. La solicitud y la consiguiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha efectuado la cobertura de aguas del edificio.
7. Si una vez transcurridos los plazos de prórroga las obras no han sido comenzadas o acabadas, la licencia caducará y para comenzarlas o acabarlas será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.
8. Los plazos para la ejecución de las obras sujetas a licencia, en caso de que las mismas, las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:
   a) Un año para comenzar las obras, y
   b) Dos años para acabarlas

   En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de ésta.

Art. 134 Edificaciones y usos fuera de ordenación

1. Las edificaciones y usos anteriores a este Plan General que superen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas Urbanísticas (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) o que no se ajusten al régimen de usos, serán consideradas fuera de ordenación, pudiendo realizar tan solo aquellas obras de reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
   En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.
2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones fuera de ordenación porque están afectadas por sistemas generales o locales y aquellas actividades que resultan incompatibles con los usos fijados en cada zona.
   En todas estas edificaciones tan solo se podrán realizar aquellas obras de reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

AYUNTAMIENTO * SANTIAGO DEL TEIDE * SECRETARIA GENERAL

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

1. En el caso de demolición de las edificaciones fuera de ordenación, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos a las presentes Normas.
2. No obstante, en el caso de una parcela registrada catastralmente antes de la aprobación definitiva de este Plan General, que previamente o durante el desarrollo de ésta, quede vacía, y justifique debidamente la imposibilidad de edificación de acuerdo con las condiciones zonales de parcela o fachada mínima, quedará dispensada de cumplir con estos requisitos, pero habrá de cumplir el resto de condiciones de la zona correspondiente.

Segunda

1. Las licencias a que se refieren los artículos 166 y 167 del TR, concedidas en firme antes de la aprobación inicial de este Plan General tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión y conferirán derecho a su titular a realizar todo lo que se concrete en la licencia. Podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original, si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.
2. Las licencias concedidas después de su aprobación inicial, cuando no se refieran a terrenos destinados a sistemas, generales o locales, tendrán efectividad de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, pero respetando las determinaciones del nuevo planeamiento, de acuerdo con el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

   También podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.
3. Las licencias solicitadas antes de la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedarán sujetas a lo que se dispone en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo

Tercera

1. Este Plan General contiene un inventario de patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico

   En el plazo de un año el Ayuntamiento redactará y someterá a la aprobación del órgano competente el Plan Especial y Catálogo de protección de elementos tradicionales, incluyendo la protección de la edificación tradicional. Dicha normativa tendrá por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a mantener el patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnográfico, así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y valores culturales de Santiago del Teide, así como fijar las normas que han de regir en los elementos patrimoniales y el grado de intervención admitido, y definir las reglas a cumplir por las edificaciones que se construyan en los ámbitos de protección ambiental. Dicho ámbitos incluirán al menos los cascos tradicionales de Santiago del Teide, Arguayo y Tamaimo.

2. En tanto no se apruebe dicho Plan Especial de Protección y Catálogo de elementos patrimoniales se establecen dentro de dichos núcleos tradicionales los siguientes requisitos a la hora de edificar, reformar o restaurar:

   a) Con respecto a la documentación. Esta deberá contener además de lo generalmente exigido, un alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta; un levantamiento del estado actual del edificio que se piensa sustituir con detalle de su uso y estado de elementos constructivos y estructurales.

   b) Se habrá de justificar con detalle el tipo de intervención propuesta, que podrá ser:

      - Restauración: Con ella se pretende la reproducción de las condiciones originales de la construcción, no admitiendo aportaciones de nuevo diseño, eliminando las superposiciones y añadidos no acordes con los valores de la misma.

      - Conservación: Obras cuya finalidad es cumplir las obligaciones de la propiedad del edificio en cuanto a las condiciones de ornato, mantenimiento, reparación, salubridad, consolidación de los elementos

constructivos y estructurales de la edificación, etc. En ella se permite la introducción de elementos de diseño técnico distintos de los originales, aunque acordes con la composición del mismo, así como pequeñas modificaciones de la distribución.

- Reestructuración: Obras cuya finalidad es rehabilitar o reutilizar la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual o al cambio de éste. Se permite la transformación de elementos, acomodándose al mantenimiento básico del tipo distributivo.
- Obras de modificación del volumen: De remonta y/o ampliación del edificio.
- Obras de sustitución edificatoria: Permiten la demolición de la edificación originaria bajo la condición de que la nueva edificación se adapte a la Normativa ambiental de la zona, y previa presentación del proyecto del nuevo edificio.

c) Con respecto a las condiciones figurativas:

Los huecos de las fachadas deberán disponerse simétricamente y en correspondencia vertical.

Las ventanas tendrán una proporción sensiblemente cuadrada y en las puertas el alto oscilará entre dos y tres veces el ancho. Los despieces y colores seguirán los modelos tradicionales.

Las carpinterías serán de madera, preferiblemente pintada o tintada.

La fachada será plana, admitiéndose tan solo cuerpos volados que no superen la media de los edificios tradicionales en la calle donde se sitúan.

El acabado de fachadas se ejecutará con enfoscado liso y pintado, con colores claros o pasteles.

Si quedaran medianeras al descubierto, será obligatorio su tratamiento con las mismas características que el resto de las fachadas.

La cubierta se tratará como una fachada más, procurando enmascarar los elementos técnicos de las instalaciones y no disponiéndolos en ningún caso a menos de tres metros de la línea de fachada.

d) Con respecto a la conservación:

Los propietarios cuidarán la limpieza y buen estado de las fachadas y medianeras de sus edificios, revocándolos, pintándolos o blanqueándolos periódicamente, siempre que debido a su estado así lo disponga el Ayuntamiento. Estarán obligados asimismo a conservar

todas las partes de la edificación en las debidas condiciones de solidez, higiene y ornato.

3 Los elementos incluidos en el inventario no podrán ser objeto de transformaciones que alteren sus características físicas, ni se admitirán obras o transformaciones en su entorno no previstas en este Plan General, o que pudieran transformar los valores que se protegen.

Cuarta

Todas las obras e instalaciones levantadas a la entrada en vigor de este Plan General dentro de alguna de las servidumbres establecidas por la Ley de Costas estarán a lo dispuesto en la misma.

Quinta

En el término máximo de un año a partir de la aprobación definitiva de este Plan General el Ayuntamiento redactará i aprobará las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, de acuerdo con lo que dispone el artículo 40 del TR. Dichas ordenanzas regularán aspectos compositivos, constructivos, higienico-sanitarios, y de servicios anexos a las edificaciones. Las Ordenanzas establecerán las condiciones de habitabilidad de las edificaciones, las características estéticas, las condiciones de garajes y aparcamientos, la clasificación y normas aplicables a obras menores, las condiciones de las instalaciones técnicas, las condiciones para la publicidad en vía pública, la seguridad en las construcciones y otros aspectos de carácter técnico o administrativo que se consideren oportunos, completando las normas básicas o tecnológicas estatales o autonómicas.

Las Ordenanzas Municipales completaran, y en ningún caso modificaran, las condiciones establecidas en este Plan General.

En tanto no se aprueben estas Ordenanzas Municipales serán de aplicación las siguientes condiciones de carácter higiénico - sanitarias de las viviendas.

Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas. Definiciones y dimensiones.

Condiciones Generales

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente o que especifique la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios.

Condiciones superficiales y dimensionales.

Cuadro en el cual se especifica en cada pieza sus condiciones de superficie mínima útil y dimensionales mínimas, esta última corresponde a la posibilidad de inscribir un rectángulo teórico.

Piezas	Sup. Mín.	Dimensiones Mín.
Estancia	14*	2,70x3,00
Estancia/cocina	20**	2,70x3,00
Estancia/cocina/dormitorio	30	2,70x3,00
Cocina	7***	1,70x2,50
Dormitorio doble	10	2,50x2,50
Dormitorio sencillo	6	1,90x2,50
Baño	-	1,40x1,90
Aseo	-	1,00x1,50
Vestíbulo	-	1,10x1,10
Pasillo/ distribuidor	-	0,85
Solana/ tendedero	-	1,70x1,00
Galería/ corredor	-	0,90

* La superficie mínima se refiere a un programa de 1 dormitorio, se incrementará a razón de 2m2, por cada dormitorio de más que exista.

** La superficie mínima se refiere a un programa de 1 o 2 dormitorios, se incrementará a razón de 4m2, por cada 2 dormitorios o fracción de más que exista.

*** La superficie mínima se podrá dividir en 5m2 y 2m2 para lavadero anexo.

- La altura libre general entre pavimento y techo, será como mínimo de 2.50mts. En baños y piezas complementarias en las que se establezca falso techo, será como mínimo de 2,20mts.

- Los huecos mínimos de paso se establecen en función del uso de las piezas a las que abran, a razón de:

Acceso	0,82
Paso	0,72
Baños/aseos	0,62

- Las piezas aunque el uso no sea definido tendrán una superficie útil mínima de 6m2, y cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación mínimas exigibles.

Condiciones de iluminación

Toda pieza dispondrá de un hueco al exterior, cumplirá una superficie mínima de iluminación de 1/10 de la superficie útil, excepto en baños, pasillo-distribuidor y despensa-trastero en el no se aplicará esta condición.

Condiciones de ventilación

Toda pieza dispondrá de huecos de ventilación al exterior, tendrá como mínimo una superficie de ventilación de 1/20 de la superficie útil de la pieza que ventile, a excepción de baños y aseos que tendrá una superficie útil de 0,25m2. También se permite en baños una ventilación forzada mediante rejilla de ventilación con superficie mínima de 100cm2

Condiciones de relación

Los baños y aseos no abrirán a ninguna otra pieza habitable, a no ser que la vivienda esté dotada de dos baños o baño y aseo, en cuyo caso el adicional podrá abrir directamente a dormitorio y quedar absolutamente diferenciado funcionalmente cuando se trate de estancia y cocina.

Condiciones de equipamiento

- Cocina; dispondrá bancada mínima en la que se podrán situar los aparatos de refrigeración, fregado y cocción.
- Baño; dispondrá de inodoro, lavabo y bañera o ducha.
- Aseo; dispondrá de inodoro y lavabo.
- Almacenaje; toda vivienda dispondrá de almacenaje en general de fondo mínimo 0,50mts y 0,50mts2 por persona, en cocina de fondo mínimo 0,50mts. Y 0,30m2 por persona

Condiciones de los servicios

Se consideran servicios mínimos perceptivos en toda la vivienda los siguientes:

Electricidad, para alumbrado y usos domésticos.

Fontanería, para agua caliente y fría.

Saneamiento, para pluviales y fecales.

Telefonía.

Las instalaciones deberán cumplir con lo establecido en las normas básicas y reglamentos específicos vigentes.

Condiciones específicas de piezas complementarias

Se consideran piezas complementarias de una vivienda las siguientes: terraza-balcón, solana-tendedero, y galería-corredor. Pueden utilizarse para iluminación y ventilación de otras piezas aprovechando su contacto con el exterior cuando se cumplan las condiciones de fondo y hueco siguientes:

El hueco en contacto cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación, considerándose como superficie útil total la suma de las superficies de las distintas piezas que iluminan y ventilan a través, incluyendo la superficie de la pieza complementaria.

Se considera integrada la pieza complementaria y la que ilumine y ventile si cumple las condiciones dimensionales, en particular de fondo y estrangulamiento.

Condiciones específicas de zonas comunes

Accesos

El acceso a toda vivienda se ha de hacer a través de un espacio común o de un espacio anexo a la propia vivienda al que se acceda de la misma manera.

En el caso que el desnivel de acceso sea igual o superior a 10,75m, se podrá hacer también por un aparato elevador homologado cumpliendo la normativa de accesibilidad y movilidad reducida.

Escaleras

Las escaleras cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

Altura máxima de contrahuella: 18,5cm

Anchura mínima de huella sin vuelo: 27,5cm
Longitud mínima de peldaño: 100,0cm
Nº máximo de peldaños en un solo tramo: 16

Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo como mínimo de 1,20m, las intermedias sin puerta de acceso tendrán como mínimo un fondo igual a la longitud del peldaño. Se prohiben las mesetas en ángulo, partida y las escaleras compensadas a excepción de en las viviendas unifamiliares, también en ellas se permite reducir la longitud mínima de peldaños a 0,85m.

La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95m.

En las viviendas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa al exterior en todas las plantas, la superficie mínima de iluminación será de 1m2 y de ventilación de 400m2.

Patios

Las dimensiones mínimas serán mayores o iguales a 3m y mayores o iguales a 1/6 de H, entendiendo como altura H, el desnivel desde el inicio del patio hasta la línea de coronación de la fábrica.
Las luces rectas en ventanas o huecos a patio tendrán una dimensión mínima de 1,40m
En patios de como máximo cuatro plantas, se permite la cubrición por medio de lucernarios con una superficie de iluminación no inferior a dos tercios de la superficie total del patio y una ventilación de un tercio de éste.

Condiciones específicas de garajes

La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20m2, incluyéndose en ella la que corresponda a accesos y vías de maniobra.
Las dimensiones mínimas por plaza sin considerar los accesos son 2,20mx4,50m, y el ancho de las vías de maniobra será en batería de 4,50m, en paralelo de 3,00m y en espiga de 3,00m variando la dimensión de la plaza a 2,20mx4,74m.

La anchura mínima de acceso a garajes será de 3,00m. En garajes con una capacidad superior a cien vehículos se dispondrá de dos accesos independientes uno de entrada y otro de salida o tendrá una dimensión mínima de 5m.

Las rampas tendrán una anchura mínima de 3,00m. Las rampas con vuelta o giro tendrán una pendiente máxima en esta zona de un 16%, y un radio de giro medido en el eje de 6,00m.

ANEXO 1

CONVENIOS URBANÍSTICOS

COMPROMISO URBANISTICO ENTRE APARTAMENTOS CANARIOS S.A.
Y EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SANTIAGO DEL TEIDE.

Don Felix Caballero Cabrejas, Industrial, casado mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en el Centro Residencial Anaga, Edificio Sovispan, oficina nº304 , provisto del D.N.I. 41.906.781 y como representante Legal de la Sociedad Anónima Apartamentos Canarios.

SE COMPROMETE:

1º A indemnizar economicamente al Ayuntamiento de Santiago del Teide, con la cantidad de seis millones quinientas mil (6,500.000) pesetas, por la imposibilidad del 10% del aprovechamiento medio, por ser una actuacion Urbanistica de caracter sectorial.
2º Dicha actuacion Urbanistica sectorial conciste en la actuacion de suelo Urbano directa (Art. 2º 1-A del R.D. 16/1981 de 16 de Octubre), de un terreno de su propiedad entre la calle el Sol y la Transversal de la Urbanizacion Caleta del Jurado.
3º La calificacion de dichos terrenos será la siguiente:
- Terreno lindante Calle El Sol, edificacion adosada compacta dos alturas.
- Terreno lindante con la Urbanizacion Caleta de Jurado, edificacion aislada en Bloque cuatro plantas.
4º La indemnizacion económica se hara efectiva en el momento de que el Ayuntamiento de Santiago del Teide conceda la correspondiente Licencia de Obra sobre dichos terrenos.

SANTIAGO DEL TEIDE, 29 de septiembre de 1987.

Fdo. D. Armando Franchy Gomez. con D.N.I. 41,962.779 en representacion de D. Felix Caballero Cabreja

AYUNTAMIENTO * SANTIAGO DEL TEIDE * SECRETARIA GENERAL

CONVENIO URBANISTICO

Reunidos en la Villa de Santiago del Teide a 9 de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.

De una parte D. Pancracio Socas García, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de la Villa de Santiago del Teide, acompañado de Amador Ferrer Aixalá, técnico redactor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Y de otra D. Félix Caballero Cabrejas, en calidad de Presidente de la Sociedad Apartamentos Canarios, S.A.

Las partes reconocen tener suficiente capacidad legal y representación para celebrar el presente Convenio, acreditando su condición mediante los documentos que en este acto se muestran, y de mutuo acuerdo declaran:

A N T E C E D E N T E S

Primero.- Con fecha 9 de octubre de 1.987 el Ayuntamiento de Santiago del Teide declaró suelo urbano un terreno situado entre la calle El Sol y transversal a la Avenida Marítima, propiedad de Apartamentos Canarios, S.A., con la siguiente normativa:

a) Parte del terreno con fachada a la calle El Sol y con un ancho de 16 metros: Edificación adosada compacta con dos plantas de altura.

b) El resto del terreno, hasta lindar con calle transversal a la Avenida Marítima: Edificación aislada en bloque, cuatro plantas de altura (60%, 2 m2/m2 retranqueos 5-3).

Segundo.- En la misma fecha se ratificó por el Pleno del Ayuntamiento compareciente un Convenio Urbanítico relativo a dichos terrenos, dividiendo dicho ámbito en tres fases sucesivas y donde se estipulan las obliga-

ciones del Promotor, que al día de la fecha han sido cumplidas por éste.

Tercero.- Con fecha 15 de octubre de 1.987 se concedió licencia municipal para la segregación de los terrenos antes citados.

Cuarto.- Con fecha 28 de abril de 1.988 la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Santiago del Teide en base, entre otras, a las siguientes consideraciones:

a) Por las modificaciones efectuadas en el expediente después de la aprobación provisional, tal como la inclusión en tanto que anexos de suelo urbano, como el más arriba comentado, al margen de la legalidad urbanística.

b) Por clasificar tal suelo como urbano contra los criterios del art. 78 de la Ley del Suelo.

Al propio tiempo la Comisión acuerda que el aprovechamiento del suelo urbanizable se ajuste a los compromisos efectivos de ejecución en un plazo razonable de las previsiones de urbanización y edificación. El aprovechamiento correspondiente deberá reducirse hasta un ámbito entre los 0,25 y los 0,40 m2/m2, fijando la ordenación con el mayor detalle posible, pautando las tipologías edificatorias, usos y densidades que sea previsible desarrollar delimitando los sectores para su posterior desarrollo mediante planes parciales, y asegurando las imprescindibles condiciones de infraestructura (acceso y servicios) como soporte de futuros desarrollos.

Quinto.- Todo ello viene a suponer una divergencia entre los acuerdos ya aprobados por el Ayuntamiento y las posteriores directrices de la C.U.M.A.C., por que en un intento de aunar criterios ambas partes

E S T I P U L A N

1.º - El Ayuntamiento ratifica íntegramente los -

acuerdos anteriores referidos así como el Convenio suscrito con Apartamentos Canarios, S.A.

2.º - A fin de dar cumplimiento a los mismos, el Ayuntamiento incluirá dentro del expediente de las Normas Subsidiarias a remitir a la C.U.M.A.C. las fases A y B de la urbanización denominada Caleta de Jurado (ver plano adjunto) como suelo urbano.

Asimismo el citado suelo será considerado como parte de un sector discontinuo que podrá concentrar hasta dos veces y media el aprovechamiento edificatorio que como sector único le hubiera correspondido según las directrices de la C.U.M.A.C. (0,40 metro cuadrado por metro cuadrado).

3.º - La propiedad de la urbanización Caleta del Jurado (fases A y B) se compromete a:

a) Aportar en otra localización el resto del suelo que sea necesario para completar la edificación prevista por las directrices de la C.U.M.A.C. en la Caleta del Jurado, si bien este suelo no será necesariamente urbano sino que podrá ser apto para urbanizar e incluso rústico.

b) En lo posible las partes procederán conjuntamente a la elección de dichos terrenos, al objeto de asegurar su adecuación al uso de equipamientos y cedérselos al Ayuntamiento una vez concedidas las licencias a la promotora.

4.º - El presente Convenio deberá ser ratificado por el Pleno Municipal.

5.º - Quedan anulados todos los Convenios Urbanísticos suscritos entre ambas partes.

Y en prueba de conformidad entre ambas partes, se afirman, rati--

fican y firman el presente Convenio en la Villa y fecha "ut supra".

APARTAMENTOS CANARIOS S.A.

D. Félix Caballero Cabreja

AYUNTAMIENTO STGO DEL TEIDE

D. Pancracio Socas García

AYUNTAMIENTO SANTIAGO DEL TEIDE

SECRETARIA GENERAL

CCRS arquitectos

Barcelona - Santiago del Teide. Octubre de 2002