



NORMA SUBSIDIARIA DE PLANEAMIENTO

=====

MUNICIPIO DE LA VICTORIA DE ACENTEJO

=====

NORMAS URBANISTICAS

=====





INDICE GENERAL

=====

I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Articulos 1 a 9

II.- DESARROLLO DE LA NORMA.

Articulos 10 a 17

III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

III.- 1.- Definiciones. (Articulos 18 a 41)

III.- 2.- Normas de uso.

2.1.- Uso residencial. (Articulos 42 a 51)

2.2.- Uso turistico. (Articulos 52 a 54)

2.3.- Uso industrial. (Articulos 55 a 57)

2.4.- Uso de equipamiento comunitario. (Arti. 58 a 59)

2.5.- Uso comercial y oficina. (Articulos 60 a 63)

2.6.- Uso servicios especiales. (Articulos 64 a 65)

2.7.- Uso de sistema general. (Articulos 66 a 67)

III.- 3.- Normas de volumen.

3.1.- Edificación cerrada. (Articulos 68 a 83)

3.2.- Edificación abierta. (Articulos 84 a 92)

3.3.- Edificación de transición. (Articulos 93 a 96)





IV.- REGIMEN DEL SUELO.

IV.- 1.- Suelo urbano. (Articulos 97 a 101)

IV.- 2.- Suelo urbanizable. (Articulos 102 a 105)

IV.- 3.- Suelo rústico. (Articulos 106 a 114)

IV.- 4.- Normas complementarias. (Articulos 115 a 129)

V.- DISCIPLINA URBANISTICA.

Articulos 130 a 152





I.- DISPOSICIONES GENERALES

=====

Art. 1
Naturaleza

La Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de La Victoria de Acentejo y las presentes Normas Urbanísticas se han formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo que contiene, lo son a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (texto refundido R.D. 1346/1976 de 9 de abril), y a sus Reglamentos: de Planeamiento, (R.D. 2159/-1978), de Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978), y de Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1.978).

Art. 2
Carácter

En aplicación del artículo 93.e) del Reglamento de Planeamiento, estas Normas Urbanísticas tendrán en suelo urbano el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y su entorno; y en el suelo apto para urbanizar o urbanizable además de regular, en concordancia con las calificaciones del suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas en lo referente a infraestructura y servicios, a que se han de ajustar, de desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, de los Planes Especiales.



Art. 3
Documentos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, la presente Norma Subsidiaria, consta de los siguientes documentos:



a) Memoria informativa considerando todos los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del municipio.

b) Planos de información de la totalidad del término municipal.

c) Memoria justificativa de los fines y objetivos, así como de la conveniencia y oportunidad de la presente Norma Subsidiaria y de todas y cada una de sus determinaciones.

d) Planos de ordenación en los que se expresa:

d-1) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en suelo rústico.

d-2) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización.

d-3) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio.

d-4) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano.

d-5) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo rústico.



e) Normas urbanísticas de la ordenación, regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.



Art. 4
Vigencia

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial, (art. 56 de la Ley del Suelo), y mantendrán su vigencia hasta tanto no hayan sido sustituidas por planeamiento de orden superior o nueva Norma Subsidiaria de Planeamiento.

Art. 5
Modificación

Toda modificación de los elementos de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento en sus límites, alineaciones, rasantes o Normas Urbanísticas requerirá nueva tramitación conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo y 150, 151, 152 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 6
Revisión

Se entiende por revisión de la Norma Subsidiaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura orgánica del territorio, los sistemas generales o la clasificación del suelo.

Serán supuestos que, según la magnitud, motivarán la procedencia de la sustitución de esta Norma Subsidiaria por un Plan General o la revisión de la misma, los siguientes:

a) Cuando se detecte en el municipio un crecimiento demográfico que rompa bruscamente con las proyecciones de población normales o que excedan en gran proporción las previsiones de la presente Norma Subsidiaria.





b) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el término municipal, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.

c) Cuando se observe la posibilidad de formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico, no contemplados en esta Norma Subsidiaria.

d) Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar la Norma Subsidiaria sea de tal importancia que altere sustancialmente el destino del suelo determinado en aquélla.

e) Cuando se den las circunstancias señaladas en el artículo 51.1 de la Ley del Suelo, o cuando la Administración Urbanística aprecie otro tipo de circunstancias que aconseje su revisión o sustitución.

f) En cualquier caso, a los 8 años de su aprobación definitiva deberá realizarse su revisión o sustitución por un Plan General.

Art. 7
Efectos

Esta Norma Subsidiaria conforme a los artículos 55, 56 y 57 de la Ley del Suelo es pública, ejecutiva y obligatoria.

La publicidad de la Norma Subsidiaria comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficiente-





mente autenticado, que deberá estar en posesión del público en el Ayuntamiento.

La ejecutividad de la Norma Subsidiaria implica la declaración de utilidad pública de las obras en ella comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3 de la Ley del Suelo, en lo que fuera necesario al cumplimiento de sus determinaciones.

La obligatoriedad de la Norma Subsidiaria significa el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

Art. 8
Derogaciones

A la entrada en vigor de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento queda derogada cualquier disposición municipal, reguladora de la edificación, existente.

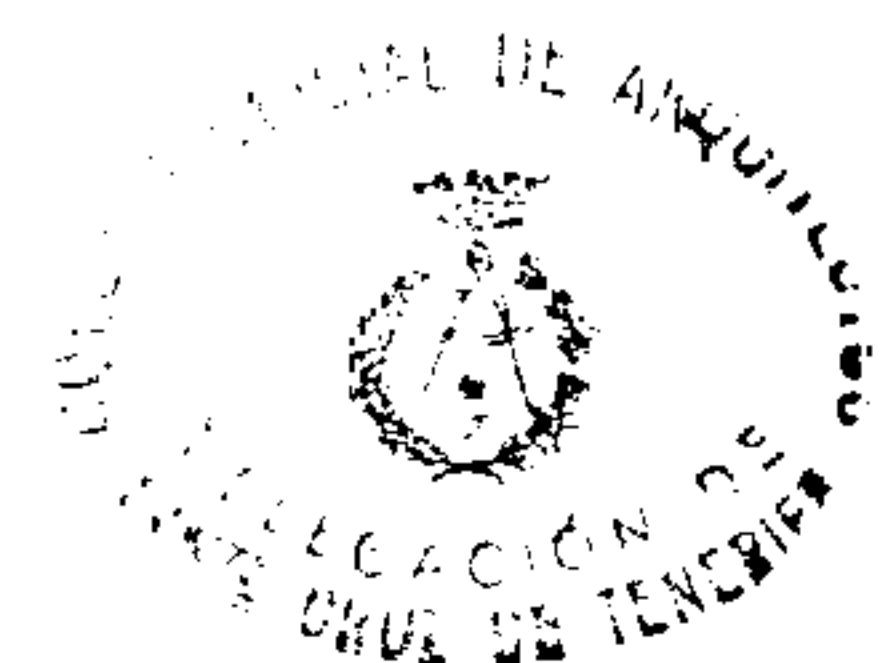
Art. 9
Interpretaciones

La presente Norma Urbanística debe interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de esta Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento

privado del suelo y a las mayores espacios públicos.



El Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias legales, asume la responsabilidad de resolver oportunamente las situaciones imprevistas.





II.- DESARROLLO DE LA NORMA

=====

Art. 10
Suelo
urbano

El desarrollo de las previsiones contenidas en esta Norma Subsidiaria para el suelo urbano ha de producirse necesariamente, en la medida que ello fuera pertinente, a través de los siguientes tipos de planes:

a) Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos y protección del paisaje, previstos en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo y artículos 78 y 79 del Reglamento de Planeamiento.

b) Planes especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos y protección del paisaje, previstos en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo y artículo 80 del Reglamento de Planeamiento.

c) Planes especiales de reforma interior, saneamiento de poblaciones o cualquier otra finalidad analoga, previstos en el artículo 17.1 de la Ley del Suelo y artículos 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

d) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio, previsto en el artículo 17.2 del Reglamento de Planeamiento.

e) Estudios de detalle para el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como para la ordenación de volúmenes, previsto en el artículo



14 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.



Art. 11
Suelo
urbanizable
o áreas
aptas para
urbanizar

El desarrollo de las determinaciones de esta Norma Subsidiaria en suelo urbanizable o áreas aptas para la urbanización se verificará a través de los siguientes planes:

a) Planes parciales de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y artículo 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

b) Planes especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales, previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 12
Planes
especiales

Habrán de desarrollar las determinaciones que le son propias en razón a su objeto, al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 13
Planes
parciales

Contendrán las determinaciones que le son propias de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y se desarrollarán con la documentación que se le exige en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

Tal como ya se indicó anteriormente en el apartado 7.1.-Desarrollo de la Norma, el Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable turístico del sector A, que abarca desde la Autopista Tr-5





hasta el Acantilado, ha de contener obligatorio el tramo de vía señalada n.º 4-11, apoyada en la actual vía de La palmita que la limita por el Sur, dedicando ésta a equipamiento de aparcamientos.

Art. 14
Sistema de
actuación

Los planes, tanto especiales como parciales, podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo.

Con carácter prioritario se adoptará el de compensación en los planes de iniciativa particular y el de cooperación en los de iniciativa municipal.

En los planes especiales para la ejecución directa de sistemas generales o de equipamiento y espacios que no sean de cesión obligatoria se adoptará el sistema de expropiación.

Aquellos espacios delimitados en los planos nº 4 como Unidad de Actuación, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y otro equipamiento específicamente señalado, además de costear la urbanización y edificar, en su caso, los solares, conforme los plazos fijados en el artículo 154 de la Ley del Suelo.

Art. 15
Estudios
de detalle

Contendrán los documentos que se le exigen en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 65 del mismo.

Art. 16
Proyectos
de urbanización

Para la ejecución de las obras previstas en los planes regulados en desarrollo de la Norma Subsidiaria es precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, en el supuesto de que el suelo no estuviera urbanizado.

Los mismos se ajustarán a lo previsto en el artículo 15 de la Ley del Suelo y artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 17
Iniciativa
y colaboración
particular

Toda persona física o jurídica puede formular cualesquiera de los planes de desarrollo de esta Norma Subsidiaria, en los términos del artículo 52 de la Ley del Suelo y conteniendo los documentos establecidos en el artículo 53 de la Ley del Suelo y artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.





III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

=====

III.- 1.- DEFINICIONES

=====

Art. 18 Se denomina "alineación de la calle o vía" a
Alineaciones la línea que señala el límite entre el dominio
 público y el privado.

 El término "alineación de la edificación" se
 adopta para señalar la posición obligatoria de la
 edificación con respecto a la alineación de la
 calle o de los demás linderos de la parcela.

Art. 19 Es la distancia existente entre la alineación
Retranqueos de la calle y la alineación de la edificación.
 Quedan exceptuados los vuelos.

Art. 20 Es el perfil longitudinal de la alineación de
Rasante vía la vía. Deberá ser recta o con acuerdos curvos.

Art. 21 Es la cota a que debe estar situada la planta
Rasante baja de la edificación referida a la rasante de la
edificación vía o espacio público a que dé frente.

Art. 22 Es la línea que une los puntos medios de los
Eje vía perfiles transversales de la vía.



Art. 23
Solar

Son aquellos terrenos que calificados como suelo urbano en esta Norma Subsidiaria cuentan con los siguientes servicios:

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas residuales
- Suministro de energía eléctrica

A tenor de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo, el suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que la administración municipal considere oportunas.

Art. 24
Vuelo

Es todo elemento constructivo de la edificación que sobresalga de la alineación de la misma en sus plantas altas. Pueden ser abiertos y cerrados.

Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta.

Los vuelos abiertos quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a dos metros de altura del plano en que se apoya, quedando el resto abierto.





- Art. 25
Fachada
- Es cualquier paramento exterior del edificio que de frente a vía, a espacio resultante de un retranqueo.
- Art. 26
Medianería
- Es una servidumbre de adosamiento entre edificaciones. A ella no podrán abrirse huecos de iluminación o ventilación del edificio.
- Art. 27
Chaflán
- Es la alineación de la edificación en el cruce de dos vías. Deberá ser ortogonal a la bisectriz del ángulo que formen las alineaciones de dichas vías, y con la longitud especificada en cada caso.
- Art. 28
Frente
- Es la mínima longitud de fachada a la vía pública que debe tener un edificio.
- Art. 29
Fondo edificable
- Es la máxima longitud permitida entre la alineación de la edificación hacia la vía o espacio público y la alineación en el fondo de la parcela.
- Art. 30
Sótano
- Es todo volumen construido por debajo de la rasante de la vía, espacio público o del terreno colindante, en el cual no sea posible abrir huecos al exterior en paramentos verticales, superiores a 60 cm. del altura sin modificar mediante trincheras el terreno colindante.
- Art. 31
Semisótano
- Será semisótano todo volumen construido en las condiciones del artículo anterior, que cuente





al menos con un paramento vertical, posible abrir huecos al exterior, superiores a 60 cm. e inferiores a 1,70 m., medidos siempre en su punto más bajo.

Si la cara inferior del forjado de techo de la planta considerada estuviese en algún punto de la misma a una altura superior a 1,70 m. de la rasante exterior del terreno no se considera como planta de semisótano y contará como planta entera para el computo de la altura de la edificación.

Art. 32
Patio
inglés

Es el pozo o zanja practicado al pié del paramento de fachada con objeto de ventilar e iluminar sótanos y semisótanos.

Art. 33
Patio
interior

Es la superficie en el interior de la edificación, no cubierta al objeto de ventilar e iluminar estancias interiores de la misma.

Art. 34
Ocupación

Es la superficie resultante de la proyección sobre el plano horizontal de la parcela de la envolvente de todos los elementos mas sobresalientes de la edificación, (forjados, cornisas, vuelos, etc.).

Art. 35
Altura

Es la longitud en metros o el número de plantas enteras edificables.

Art. 36
Uso

Se define como uso de los terrenos o construcciones a la actividad autorizada en ellos mediante estas Normas Urbanísticas.



Por razon de su autorización o no
en permitidos o prohibidos.



Por razon de su función pueden ser:

- a) Residencial:
 - a-1) Vivienda unifamiliar.
 - a-2) Vivienda colectiva o plurifamiliar.

- b) Turistico:
 - b-1) Hotelero.
 - b-2) Apartamentos.

- c) Industrial:
 - c-1) Taller artesano o actividades menores.
 - c-2) Taller de reparaciones mecánicas o similares.
 - c-3) Industria ligera.

- d) Equipamiento comunitario:
 - d-1) Libre público.
 - d-2) Escolar.
 - d-3) Religioso.
 - d-4) Administrativo.
 - d-5) Socio-cultural.
 - d-6) Deportivo.
 - d-7) Cementerio.
 - d-8) Sanitario.
 - d-9) Mercado.

- e) Comercial y oficina.



f) Servicios especiales.

g) Sistema general.

g-1) Comunicaciones viaria.

g-2) Infraestructura de servicios.

Por su relación entre sí, los usos se distinguen en compatibles e incompatibles.

Se considera uso principal o dominante al que configura especialmente cada sector de suelo.

Se consideran usos complementarios o compatibles los que completan la configuración de cada sector.

Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal y no precisan de obras permanentes.

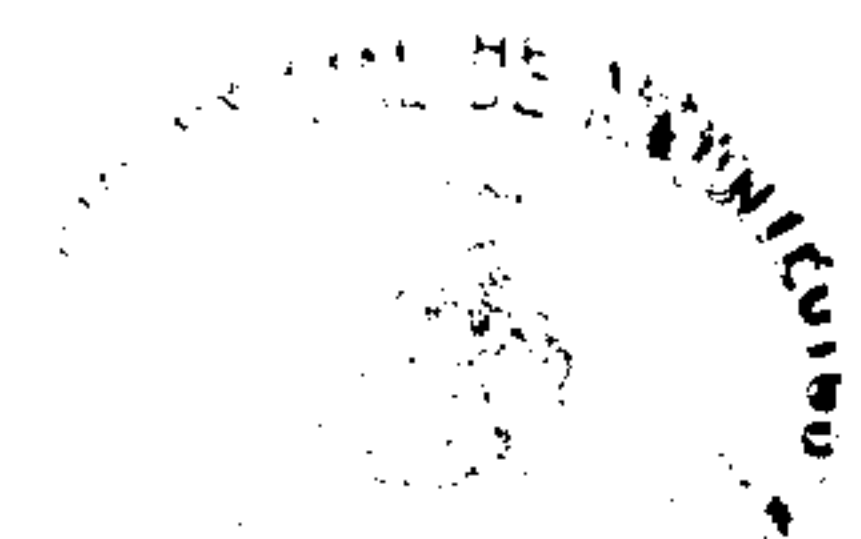
Art. 37
Edificación
cerrada

Recibe el nombre de edificación cerrada al tipo de construcción caracterizada por tener una alineación dominante paralela a la de la calle, vía o espacio público, y servidumbre de medianería entre las edificaciones colindantes.

Art. 38
Edificación
abierta

Se caracteriza por tener dos o más fachadas en el interior de la parcela. Se presenta bajo dos tipos:

a) Edificación abierta en agrupación lineal, en la que existe la obligación de alinear las edificaciones paralelamente a una vía o espacio



público adosándose entre si, obteniéndose dos o tres fachadas.



b) Edificación abierta en bloque, en la que existen cuatro fachadas.

Art. 39
Edificación
de transición

Este tipo de edificación se introduce a fin de compatibilizar morfológicamente construcciones existentes que no se adaptan exactamente a los tipos establecidos con la edificación abierta en zonas de clara aptitud para la misma.

Tienen dos o tres fachadas y deben obligatoriamente adosarse a las medianerías existentes.

Art. 40
Volumen
edificable

Es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados de techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso y destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m² techo/m² solar.

Art. 41
Volumen
habitable

Es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,70 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

No se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%.





III.- 2.- NORMAS DE USO

=====

2.1.- USO RESIDENCIAL

=====

Art. 42
Definición

Corresponde este uso a las dependencias destinadas a la residencia familiar, con las condiciones de habitabilidad exigibles por la legislación vigente, y con las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar, caracterizada por tener entrada independiente para cada una.

b) Vivienda colectiva o plurifamiliar, caracterizada por contar con acceso y demás elementos de circulación comunes.

Art. 43
Cabida
mínima

Toda vivienda dispondrá como mínimo de las siguientes piezas habitables: cocina-comedor, un dormitorio y un aseo.

Art. 44
Ventilación
exterior

Cada vivienda ha de tener fachada con hueco, al menos en un tramo continuo de 3,00 m. a una calle, plaza o paseo peatonal de mas de 5,00 m. de ancho o espacio libre. En el caso de que el espacio libre sea un patio interior será tal que se pueda inscribir un circulo de 30,00 m. de diámetro.





Art. 45
Huecos de
ventilación

Toda pieza habitable dispondrá ventilación directa por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la que tenga en planta y cuya altura mínima será de 0,50 m.

En baños y aseos se permiten chimeneas de ventilación de lado mínimo 0,60 m. o cualquier sistema de ventilación forzada homologado.

Art. 46
Dimensiones
de las
piezas

Las dimensiones mínimas admitidas en las piezas que constituyen la vivienda son:

a) Comedor-estancia, una superficie útil de 14 m² para el programa de un dormitorio, 16 m² para dos dormitorios, 18 m² para tres dormitorios y 20 m² para cuatro o más dormitorios.

b) Cocina, una superficie útil de 7 m² que se puede dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

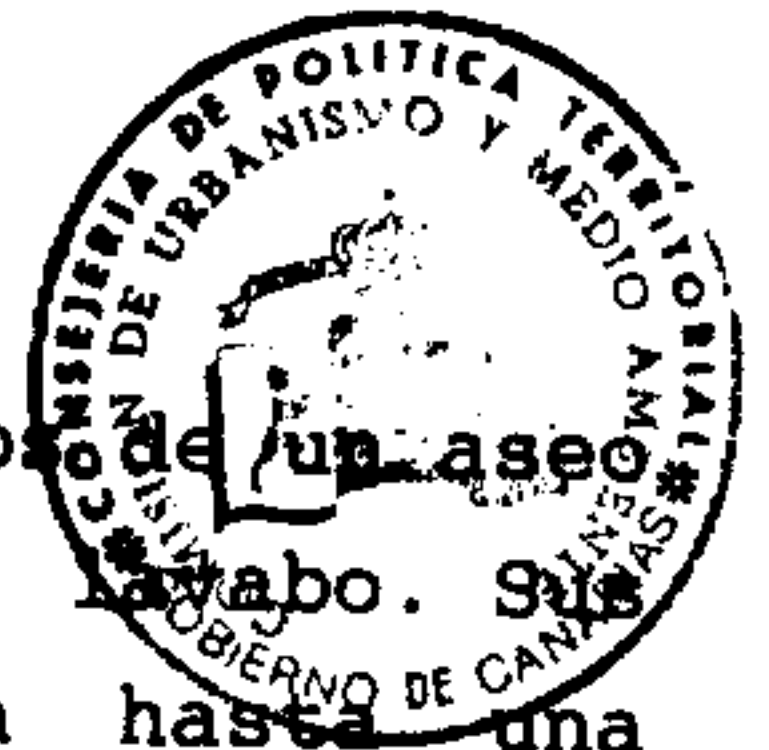
c) Comedor-estancia-cocina, en una sola pieza, una superficie útil de 20 m² para el programa de uno y dos dormitorios y 24 m² para el programa de tres y cuatro dormitorios.

d) Dormitorios, contará con uno principal de 10 m² de superficie útil, siendo los restantes de 8 y 6 m² para dos y una cama respectivamente.

e) Pasillo, una anchura libre no menor en ningún punto de 0,85 m.

Art. 47
Servicios
sanitarios

La vivienda dispondrá al menos de un aseo que constará de ducha, inodoro y lavabo. Sus paramentos verticales se alicatarán hasta una altura mínima de 2 m. y no abrirán directamente a cocina, comedor o estar.



Art. 48
Altura de
piso

La altura mínima permitida de piso a techo es de 2,50 m., pudiendo en baño y aseo reducirse a 2,20 m.

Art. 49
Escalera

Las escaleras tendrán luz y ventilación directa en todas sus plantas con una superficie mínima de 1 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en el será inscriptible un círculo de 1 m. de diámetro.

Art. 50
Ascensor

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la de 10,75 m. medida desde el nivel de la acera, en el eje del portal, hasta el nivel del suelo de la última planta.

Art. 51
Otros usos

Son compatibles con el uso residencial los clasificados, en el artículo 36 de estas Normas, como turístico, equipamiento comunitario, comercial y oficina.





Segun la compatibilidad que se deduce del propio uso y de la legislación específica vigente lo serán los uso industrial y los uso de equipamiento comunitario de cementerio y mercado.

2.2.- USO TURISTICO
=====

Art. 52
Definición

Tiene por objeto los alojamiento de caracter temporal o vacacional, con las siguientes categorías:

a) Hotelero, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Establecimientos Hoteleros, (D. 149/1986, de 9 de octubre).

b) Apartamentos, regulado por el Decreto del Gobierno de Canarias sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (D. 23/1989, de 15 de febrero).

Art. 53
Condiciones

En todo lo que no se contradiga con la legislación específica, citada en el articulo anterior, serán de aplicación los articulos 43 a 50 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 54
Otros
usos

Son compatibles con el uso turístico, en cuanto tengan caracter complementario de este, los usos de equipamiento comunitario a excepción del de cementerio y mercado, comercial y oficina, y el industrial de taller artesanal

2.3.- USO INDUSTRIAL

=====



Art. 55
Categorías

La clasificación de las actividades del uso industrial, recogida en el artículo 36 de esta Norma Urbanística, se efectuará de conformidad o por similitud con el nomenclator del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Al amparo de dicha reglamentación se establecen las siguientes categorías:

a) Taller de carácter artesanal o familiar y de actividades menores, tales como carpinterías de madera, aluminio y plástico, caracterizados por tener una potencia instalada no mayor de 4 cv, ocupar una superficie no mayor de 100 m² y tener un nivel sonoro máximo de 45 db. Compatible su localización con el uso residencial pudiendo ocupar el mismo edificio o anejo de la vivienda, tanto unifamiliar como colectiva.

b) Taller de reparaciones mecánicas, tales como reparación, chapa y pintura de automoviles, de cerrajería, de electricidad, de pintura, de embalaje, de envasado, imprenta, artes gráficas, etc. caracterizados por tener una potencia instalada no mayor de 10 cv, ocupar una superficie no mayor de 400 m² y tener un nivel sonoro máximo de 45 db. Compatible su localización con el uso residencial pudiendo ocupar la planta baja o de semisótano en el mismo edificio de la vivienda, tanto unifamiliar como colectiva.



c) Industria ligera, clasificadas como molestas en el nomenclator anejo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y que adopten las medidas correctoras para ser compatibles con la proximidad del uso residencial en su entorno y caracterizadas por tener una potencia instalada no mayor de 30 cv, tener un nivel sonoro máximo de 60 db. y no producir emisión de gases nocivos, humos, polvo o partículas que causen perjuicios en las viviendas inmediatas de la zona residencial. No compatibles con el uso residencial en el mismo edificio pero si en su proximidad y por tanto a ubicar en área específicamente de uso exclusivo industrial.

El resto de actividades industriales, es decir las clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Reglamento citado, están expresamente prohibidas en su localización en todo el término municipal.

Art. 56
Locales
de trabajo

Los locales de trabajo reunirán los requisitos que se les señala en la legislación vigente y en particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art. 57
Actividades
agropecuarias

Las industrias de explotación agropecuaria han de guardar la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca en que se ubica y habrá de contar con informe favorable de la Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno de Canarias para su localización en suelo rústico.





2.4.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
=====

Art. 58
Libre
público

Su destino a parques y jardines implica titularidad pública.

Cualquier otro uso es incompatible con el libre público, salvo los de infraestructura en la proporción estrictamente necesaria, el comercial con superficie no superior a 15 m2 en la categoría de kiosco o similar y el socio-cultural con superficie no superior al 10% de la superficie total de libre público.

Art. 59
Otros
usos

Las edificaciones y demas espacios que se requieran para los usos de equipamiento comunitario, señalados en las letras d-2 a d-9 del artículo 36 de estas Normas Urbanísticas, deberán cumplir las reglamentaciones y normas específicas vigentes.

2.5.- USO COMERCIAL Y OFICINA
=====

Art. 60
Definición

El uso comercial recoge los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluido la venta de bebidas y alimentos para ser consumidas en el propio local. Se recoge también en este uso la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias siempre que



no tengan el caracter de molestas, ~~inseguras~~, insalubres o peligrosas.



El uso de oficina recoge los locales destinados a las actividades de negocio, en sus aspectos de relación y administración, y a despachos profesionales.

Art. 61
Características

No se establecen zonas específicas para este uso ya que se considera el mismo como perfectamente compatible con el uso residencial y turístico ocupando la misma edificación.

No obstante para el grado de compatibilidad de este uso con el residencial y turístico habrá que atenerse a lo establecido en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas para el uso industrial.

Art. 62
Servicios sanitarios

Todo local destinado a estos usos deberá disponer, al menos, de un servicio dotado de inodoro y lavabo, con ventilación natural o forzada, con dimensión en planta no menor de 80 cm. de lado.

No obstante se cumplirá lo preceptuado en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art. 63
Condiciones

Serán de aplicación los artículos 44, 45, 48, 49 y 50 de estas Normas Urbanísticas.





2.6.- USO SERVICIOS ESPECIALES

=====

Art. 64
Definición

Comprende los usos específicos de servicios especiales tales como estaciones de servicio, vertederos, depuradoras, etc.

Art. 65
Características

Se regularán estos usos por la legislación y reglamentación específica, bien del Estado o de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

2.7.- USO DE SISTEMA GENERAL

=====

Art. 66
Viario

No se permite en superficie otro uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal así como de aparcamientos.

Las vías de nueva apertura tendrán una anchura mínima de plataforma de 8 m. de ancho de calzada.

La pendiente de dichas vías en lo posible será inferior al 10% o al 12% cuando se trate de tramos cortos.

Excepcionalmente, en las aceras y paseos de más de 4 m. de ancho se permiten instalaciones de kioscos.



Art. 67
Servicios

En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicio público, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura como a los servicios públicos o similares.





III.- 3.- NORMAS DE VOLUMEN

3.1.- EDIFICACION CERRADA

Art. 68
Parcela

Se establece una parcela mínima de 100 m² de superficie, con un frente edificable mínimo de 4 m. para dos plantas, 5 m. para tres plantas y 8 m. para cuatro o más plantas.

Se exceptúan de estas condiciones la parcela residual existente entre dos ya construídas.

Art. 69
Fondo
edificable

El fondo edificable máximo es de 20 m. que puede llegar a 25 m. si se proyectan viviendas interiores que además deberán cumplir los requisitos del artículo 44 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a dimensionamiento del patio interior.

Art. 70
Altura
reguladora

Es la altura equivalente en metros o número de plantas, señalada en los correspondientes planos, medida en el punto medio de la alineación de la edificación, desde la rasante de la acera en ese punto hasta la cara inferior del último forjado.

Esta medición se realizará tantas veces como sea necesario en los tramos de fachada en que la pendiente de la calle ofrezca desniveles de 2 m.



Art. 71
Edificación
en esquina.

Cuando la edificación haga esquina con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12 m. medidos desde la frontera de la calle que tuviese asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente que se retranqueará como mínimo 3 m. del predio colindante.

En las edificaciones en esquina será preceptivo siempre disponer de un chaflán de una longitud mínima de 3 m.

Art. 72
Edificación
a dos vías

Cuando la edificación de frente a dos vías no adyacentes, la diferencia de altura que se produzca por tener asignada dichas vías diferentes alturas o por diferencia de rasantes entre las mismas, se resolverá en los puntos medios equidistantes entre ambas fachadas.

Podrán autorizarse soluciones alternativas, como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable y se tramite mediante un Estudio de Detalle.

Art. 73
Diferencia
altura

Cuando la fachada posterior de una edificación por condiciones topográficas de la parcela presente mayor altura que la correspondiente a la fachada anterior, con frente a vía, en más de una planta, se resolverá dicho exceso de altura retranqueando las sucesivas plantas dentro de la línea de 45° que se apoya en la línea de remate de dicha fachada posterior para la altura de una



planta más de la que tiene asignada en su fachada anterior.



En el caso contrario, cuando la fachada posterior resulte de menor altura que la delantera con frente a la vía, se resolverá construyendo una sola planta más, retranqueada 45º de la línea de fachada delantera, y llevando tal planta hasta el fondo de la edificación.

Cuando se produzca el primer supuesto, contemplado en el párrafo primero de este artículo, de que la fachada posterior resulte de mayor altura, se deberá tratar en todas sus plantas como fachada y para ello será necesario un retranqueo posterior del límite de la parcela que permita la creación de un patio al que abran los huecos de tal fachada y respete las medidas mínimas de patios interiores, (lado mínimo 3 m.).

Art. 74
Sobre
altura

Por encima de la altura reguladora no se admiten áticos. A estos efectos no se considerarán como tales los volúmenes resultantes de la aplicación de los artículos 71, 72 y 73 anteriores.

Art. 75
Cubiertas

Los antepechos de las azoteas se rematarán como máximo a 1,50 m. del pavimento de esta.

En la cubierta podrán alojarse cuartos lavaderos, salida de escalera, maquinaria del ascensor, maquinaria de instalaciones, depósitos de agua, etc. siempre que su superficie no sea superior al 12% de la de la cubierta.



A excepción del pabellon de salida de escalera y maquinaria del ascensor todas las demás construcciones deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45° de inclinación apoyado en la linea de remate de la fachada.



Los depositos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del apartado anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.

Art. 76
Altura de
plantas

La altura máxima de las plantas destinadas al uso residencial y turístico será de 3,00 m., medida de piso a techo.

En planta baja de edificio, la altura será de 4,00 m. como máximo y de 3,00 m. como mínimo medida de piso a techo.

En plantas destinadas a uso distinto del residencial la altura será libre siempre que en el computo total no se exceda la altura reguladora del edificio correspondiente al uso residencial.

En el uso de garaje la altura mínima será de 2,20. m medida tambien de piso a techo.

Art. 77
Portales

Las edificaciones de viviendas colectivas con acceso unico desde la vía o espacio público a que diera frente, dispondrán de portal de entrada de dimensiones mínimas de 2 x 2 m. libres.



El primer peldaño de la escalera estará situado a 2 m. como mínimo de la puerta de acceso.



Art. 78
Escalera

Se cumplirán las siguientes condiciones para las escaleras:

a) Ancho mínimo de 0,80 m. hasta dos plantas y de 1 m. para más de dos plantas.

b) Ancho mínimo de 20 cm para el ojo de la escalera de dos tramos.

c) Altura máxima de tabica de 19 cm. y anchura mínima de huella de 27 cm. En escaleras curvas la huella será como mínimo de 25 cm. medida a 40 cm. de la línea interior del pasamano.

d) Número mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo 16.

e) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

f) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a estas, será de 25 cm.

g) Se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas a excepción de las viviendas individuales donde además se permiten mayores tabicas y menores anchos.

h) Altura mínima del pasamano de escalera será de 0,95 m. medido en la vertical de la arista





exterior de la huella. La separación entre elementos de la baranda será de 12 cm. horizontalmente.

Art. 79
Vuelos
cerrados

Los cuerpos volados cerrados se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) En calles de ancho superior a 10 m.
- b) Con un vuelo máximo del 7 por 100 del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m.
- c) La longitud en planta no será superior a la mitad de la línea de fachada y se retirará de la línea de contigüidad de la finca colindante un mínimo de 60 cm.
- d) Se permite compensar en la totalidad de la fachada los volúmenes resultantes de los apartados b) y c) anteriores.
- e) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

Art. 80
Vuelos
abiertos

Los cuerpos volados abiertos se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) Con un vuelo máximo del 9 por 100 del ancho de la calle con un máximo de 1,50 m.
- b) Con las mismas condiciones de los apartados c), d) y e) del artículo anterior.



Art. 81
Retranqueos

Los retranqueos serán los definidos en los correspondientes planos y los espacios resultantes de los mismos deberán dedicarse obligatoriamente a jardines con sus adecuadas plantaciones.



Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las vías admitiéndose una tolerancia en mas o en menos de 1 m.

Los sotanos y semisotanos no podrán ocupar los espacios resultantes de los retranqueos.

Art. 82
Pacios

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura H de este y por el uso de las habitaciones que dan al mismo, de forma que:

Para estar-comedor, se deberá poder inscribir un circulo de diametro $0,30 H$ y la superficie del patio será como mínimo de $H^2/8$ con un mínimo de 3,50 m. para luces rectas y diametro y de 12 m² para la superficie.

Para dormitorios se deberá poder inscribir un circulo de diametro $0,20 H$ y la superficie del patio será como mínimo $H^2/10$ con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diametro y de 10 m² para la superficie.

Para cocinas se deberá poder inscribir un circulo de diametro $0,15 H$ y la superficie del patio será como mínimo $H^2/20$ con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diametro y de 9 m² para la superficie.





A los efectos de determinar la **dimensión** de los patios interiores no se computará en el cálculo de su altura la caja de escalera y demás construcciones autorizadas de la cubierta siempre que al menos queden libres dos lados del patio.

Art. 83
Cálculo de volumen

Los vuelos abiertos, tales como balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas no computarán a los efectos del cálculo de volumen.

De la misma manera no computan las construcciones autorizadas en la cubierta.

Se computan como volumen habitable todos los puntos de la edificación situados a una distancia inferior o igual a 12 m. de los paramentos de dicho volumen definidos en el artículo 41 de esta Norma.

El volumen máximo admisible es el correspondiente a la altura máxima y a la ocupación consignada para cada zona en esta Norma.

3.2.- EDIFICACION ABIERTA

=====

Art.84
Parcela mínima

La superficie mínima de la parcela así como la forma y dimensiones que permiten inscribir un círculo de un determinado diámetro se fijan en las condiciones particulares de cada zona.



Art. 85
Ocupación

La ocupación de parcela por la edificación se determina con carácter general en el 40%, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o retranqueos impida alcanzarla.



Art. 86
Superficie libre

La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto de la parcela.

Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

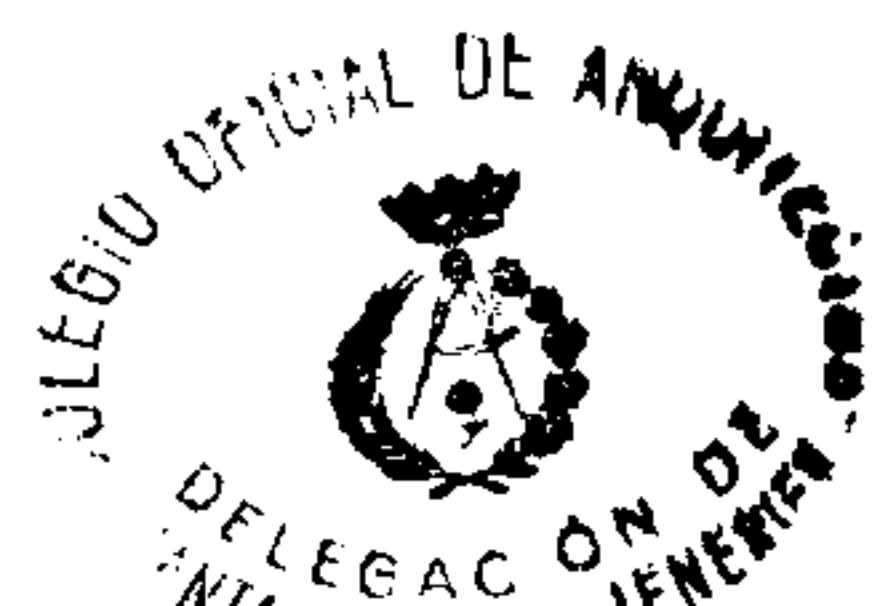
En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 30% de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

Art. 87
Salientes

Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados como abiertos, han de estar incluidos dentro del porcentaje de ocupación permitido y así mismo cumplir todo lo que se refiere a separación de linderos y entre bloques o edificaciones.

Art. 88
Retranqueos

La distancia mínima desde cada punto de una fachada a los linderos será siempre la mitad de la altura de esta, no pudiendo ser inferior a 5 m. para los linderos de vías y a 3 m. para los restantes linderos.





Todo ello con independencia de ~~que otras~~ afecciones, de carretera, de costas, etc. ~~exijan~~ retranqueos mayores, o que se señalen otras distancias en las condiciones particulares de cada zona.

Art. 89
Cerramiento

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente cuya altura máxima será de 2 m.

Art. 90
Separaciones

Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

Art. 91
Patio
abierto

Se considera patio abierto a los entrantes de fachadas cuya profundidad no supere en vez y media a su frente. En cualquier caso se cumplirá la distancia de luces rectas fijadas en el artículo 82 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 92
Otras
condiciones

Se cumplirán los contenidos de los artículos 70 a 78, 82 y 83 de las presentes Normas Urbanísticas.





3.3.- EDIFICACION DE TRANSICION

=====

Art. 93
Definición

Este tipo de edificación se rige en todo por lo establecido para la edificación cerrada, artículos 68 a 83 de estas Normas Urbanísticas, excepto en aquellos extremos que contradigan lo que se dispone en los artículos siguientes para la misma.

Art. 94
Fachadas

Todos los paramentos externos de la edificación serán tratados como fachadas, teniendo una separación mínima a linderos de 3 m. excepto en las alineaciones a vías o espacios libres públicos que serán las expresamente establecidas en los planos de esta Norma Subsidiaria.

Art. 95
Frente edificable

El frente edificado máximo para cada parcela será de 15 m. y excepcionalmente, en el supuesto de parcelas condicionadas por las colindantes puede llegar hasta 30 m.

Art. 96
Adosamiento

En general y siempre que se cumpla lo establecido en el artículo anterior se podrán adosar dos edificaciones mediante proyecto conjunto.

En el supuesto de edificaciones existentes, con fachada a vía pública y paramentos laterales ciegos en los linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dichos paramentos, manteniendo fachada en los restantes, sin que el nuevo frente edificado supere los 15 m. de longitud.





En el supuesto de parcelas entre dos edificaciones en las condiciones del apartado anterior y con una distancia entre ellas inferior o igual a 30 m. estas pueden construirse en su totalidad





IV.- REGIMEN DEL SUELO

=====

IV.- 1.- SUELO URBANO

=====

Art. 97
Residencial
intensiva

Constituye el suelo urbano residencial en tipología intensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso dominante: Vivienda, tanto de carácter unifamiliar como colectiva.

Usos compatibles: Los uso de turismo, industrial en las categorías c-1 y c-2, equipamiento comunitario excepto las modalidades d-7, d-8 y d-9, y comercial y oficina.

Tipo de edificación: Edificación cerrada de acuerdo con los artículos 68 a 83 de estas Normas Urbanísticas.

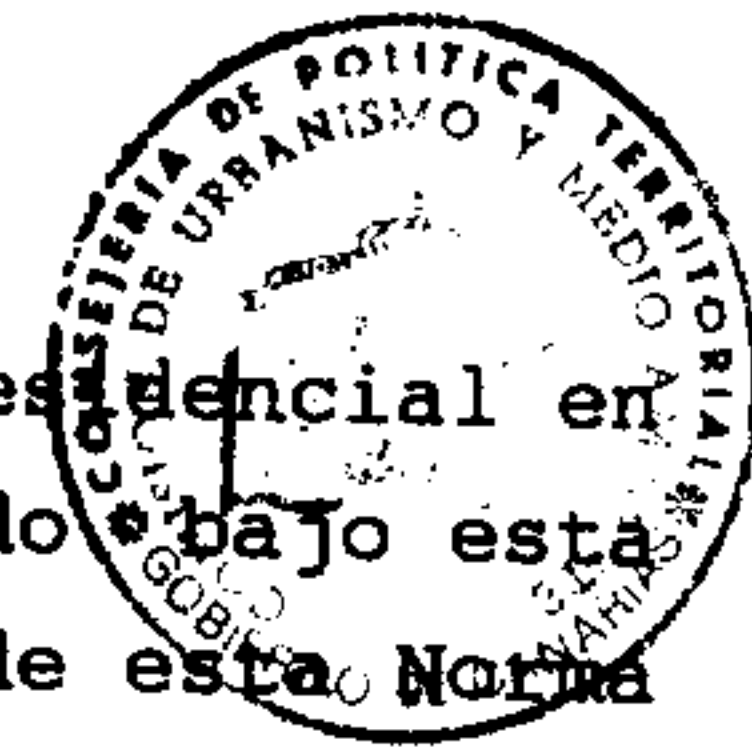
Altura máxima: La determinada para cada zona, en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria, expresada en número de plantas.

Ocupación parcela: Como máximo el 100 por 100 de la superficie de la parcela.



Art. 98
Residencial
semi
extensiva

Constituye el suelo urbano residencial en tipología semi-extensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:



Uso dominante: Vivienda tanto de carácter unifamiliar como colectiva.

Usos compatibles: Los usos de turismo, industrial en las categorías c-1 y c-2, comercial, oficinas y equipamiento comunitario excepto las modalidades d-7, d-8 y d-9.

Parcela mínima: Tendrá un frente mínimo al camino de 15,00 m. y una profundidad máxima de 30,00 m. Se acepta menor frente si se trata de una parcela residual entre dos construcciones existentes con una distancia inferior a 15,00 m. entre ellas.

Tipo de edificación: Abierta, obligándose el adosamiento cuando colindantemente exista edificación con medianería al descubierto.

Altura máxima: 7,00 m. y dos plantas en el punto medio de cada tramo de fachada.

Retranqueos: 3,00 m. como mínimo a linderos.

Alineación: La edificación se separará del eje de la vía la distancia media que tienen las construcciones adyacentes y como mínimo 4,00 m., ello sin perjuicio de la mayor distancia que fije el organismo titular de la vía. El fondo máximo edificable será de 20,00 m.

Adosamiento: Cuando existiese una parcela que no dispusiese del frente mínimo se permite establecer acuerdo con el colindante a fin de construir ambas edificaciones adosadas y siempre que entre las dos sumen un frente mínimo de 20,00 m.

Art. 99
Residencial
semi
intensiva

Constituye el suelo urbano residencial en tipología semi-intensiva el recogido bajo esta denominación en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso dominante: Vivienda, tanto de carácter unifamiliar como colectiva, en régimen de protección oficial y promoción pública.

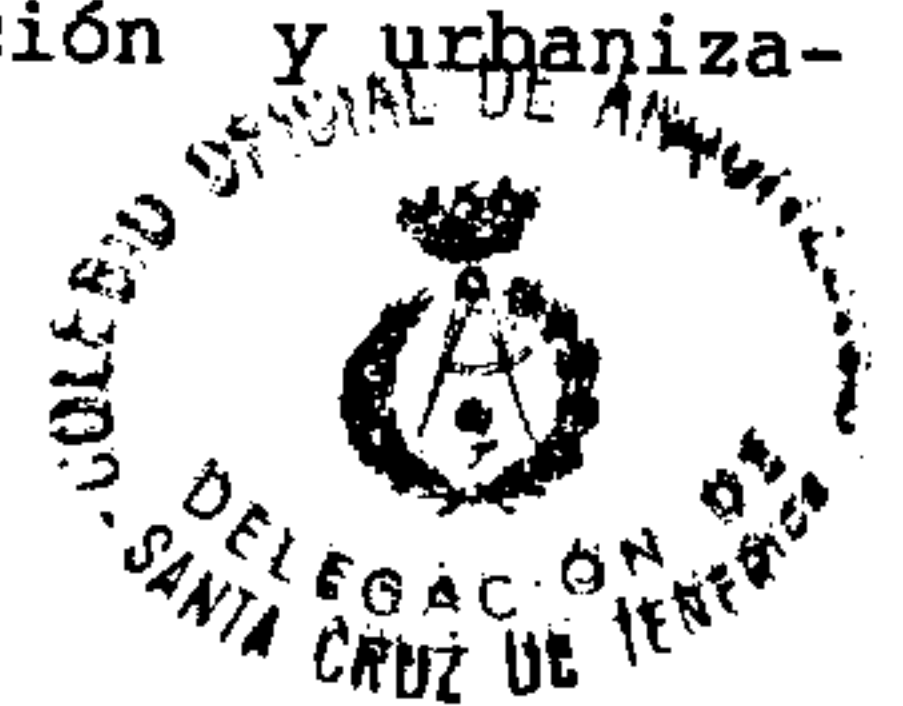
Usos compatibles: Los usos de equipamiento comunitario excepto las modalidades d-7, d-8 y d-9 y el industrial en la categoría c-1.

Tipo de edificación: Edificación abierta en agrupación lineal, de acuerdo con los artículos 84 a 92 de estas Normas Urbanísticas.

Altura máxima: La determinada para la zona, en el plano nº 4-2 de esta Norma Subsidiaria, expresada en número de plantas.

Parcela edificable: La señalada en el citado plano nº 4-2 de esta Norma Subsidiaria, siendo factibles su desarrollo por fases.

Viario: Se recoge en trazo a título indicativo debiendo el mismo estar definido en el correspondiente proyecto de edificación y urbaniza-



ción. Se exige una dotación de apartamientos de una plaza por vivienda.



Art. 100
Turístico

Constituye el suelo urbano turístico en tipología extensiva el recogido bajo esta denominación en el plano nº 4-11 de esta Norma Subsidiaria. Su régimen de edificación es el siguiente:

Uso dominante: Vivienda de carácter unifamiliar y turístico de apartamentos en las modalidades de villas y bungalows recogidas en el decreto 23/1989 de la C.A. Canaria.

Usos compatibles: Industrial en la categoría c-1 y los usos de equipamiento comunitario excepto las modalidades d-7, d-8 y d-9.

Tipo de edificación: Edificación abierta en bloque, de acuerdo con los artículos 84 a 92 de estas Normas Urbanísticas.

Altura máxima: La determinada para la zona en el plano nº 4-11 de esta Norma Subsidiaria, expresada en número de plantas.

Parcela mínima: De una superficie de 250 m².

Retranqueos: De 3 m. a todos los linderos, incluidos los de vías.

Condiciones estéticas: Se exige cubierta a una o varias aguas terminada en teja árabe en toda su superficie.

Unidad de actuación: La totalidad de este tipo de suelo constituye la Unidad de Actuación en



suelo urbano, número 2, denominada La Cajita regulada en el artículo 14 de estas Normas Urbanísticas.

Paraje natural: El área afectada por el Paraje Natural de Interés Nacional nº 13 de Tenerife, denominado Acantilados de El Sauzal y Tacoronte, en el artículo 1 de la Ley autonómica 12/1987, de declaración de espacios naturales de Canarias, según se recoge en el plano nº 4-11 de esta Norma Subsidiaria, deberá en la mayor medida posible adaptarse a los objetivos de dicha Ley.

Art. 101
Equipamiento
comunitario

Constituye este suelo urbano el recogido bajo esta denominación en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria, en las modalidades d-1 a d-9 del artículo 36 de estas Normas Urbanísticas, señaladas así mismo en dichos planos.

Sus condiciones de edificación serán aquellas de la zona o área en que se enmarca y en concordancia con la legislación específica vigente, a excepción del libre público que se ajustará a lo establecido en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas.

No obstante mediante Estudio de Detalle se podrá modificar la tipología edificatoria sin que ello pueda significar aumento de volumen y del número de plantas siempre que quede resuelto convenientemente la transición con la edificación del entorno.





IV.- 2.- SUELO URBANIZABLE

=====

Art. 102
Condiciones

En el suelo urbanizable o apto para urbanizar el derecho de edificación solo puede ser ejercitado una vez que esta Norma Subsidiaria haya sido debidamente desarrollada mediante los correspondientes Planes Parciales, de forma tal que el régimen urbanístico aplicable al suelo esté perfectamente detallado.

Los Planes Parciales que desarrollen esta Norma Subsidiaria han de partir de las condiciones que se señalan para cada sector, de los definidos en los planos de la misma, en los artículos siguientes, si bien podrán completarse con las variantes tipológicas que graduen las determinaciones de estas y con las que atiendan las posibilidades de aprovechamiento de otros usos, todo ello dentro de las limitaciones generales establecidas.

Hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial correspondiente este suelo urbanizable o apto para urbanizar estará sometido al mismo régimen y procedimiento que el suelo rústico.

Art. 103
Residencial

Constituye este suelo urbanizable residencial el recogido bajo esta denominación en los planos de esta Norma Subsidiaria y que se desarrollará mediante el correspondiente Plan Parcial que además de cumplir las determinaciones que le son propias (artículos 11 y 13 de estas Normas Urbanísticas), se ajustará a las siguientes especificaciones:





a) El área de planeamiento que delimita constituye un unico sector, definido en los planos nº 4-5 y 4-6 de esta Norma Subsidiaria.

b) Su aprovechamiento medio no será superior a 1 m²/m².

c) La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, salvo que el propio plan garantice pormenorizadamente que con altura mayores no se incide en el paisaje, ni en el soleamiento y panorámicas de su entorno.

d) Densidad máxima de 60 viviendas por Ha.

e) La dotación de área libre, exigible en el Plan Parcial, se localizará, tal como se señala en los citados planos, constituyendo un conjunto con el área libre de suelo urbano de esta Norma.

f) La señalización del trazado viario recogida lo es a titulo indicativo admitiendose otras propuestas pero exigiendose la previsión de aparcamientos públicos colindante con el equipamiento de mercado.

g) Su uso global será el residencial (apartado 2.1 del capítulo III.2 de estas Normas), y tipología de edificación cerrada (zona de contacto suelo urbano), y abierta y/o de transición.

Art. 104
Turístico

Constituye este suelo urbanizable turístico el recogido bajo esta denominación en los planos de esta Norma Subsidiaria y que se desarrollará mediante Planes Parciales que además de cumplir las determinaciones que le son propias, (articu-



los 11 y 13 de estas Normas Urbanísticas, se justarán a las siguientes especificaciones:

a) El área de planeamiento que delimita se constituye en dos sectores:

a-1) Sector A, La Palmita, según se define en los planos nº 1 y 2 de esta Norma Subsidiaria.

a-2) Sector B, Hacienda Grande, según se define en los planos nº 1, 2, 4-1 y 4-3 de esta Norma Subsidiaria.

b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,25 m²/m², de los cuales al menos 0,05 m²/m² se destinarán a equipamiento y otros usos complementarios.

c) La altura máxima de la edificación será de una planta permitiéndose hasta dos plantas siempre que ello se produzca como consecuencia de desniveles del terreno natural.

d) Densidad máxima de 10 viviendas por Ha. o de 40 alojamientos o camas por Ha.

e) Su uso global será el turístico en la modalidad de villa y bungalow definida en el decreto 23/1989 del Gobierno de Canarias, pudiéndose admitir como uso compatible el residencial en modalidad de vivienda unifamiliar, y tipología de edificación abierta.

f) La superficie de parcela mínima será de 750 m².





g) La señalización del trazado viario recogido lo es a título indicativo admitiéndose otras propuestas siempre que quede garantizada la conexión de la ordenación prevista en el Plan Parcial con el sistema general viario de la Norma Subsidiaria.

h) Las cubiertas de las edificaciones serán a una o varias aguas pero terminadas en toda su superficie con teja árabe, no pudiendo sobresalir de la misma otros elementos constructivos que no sean chimeneas de ventilación y humos, y claraboyas de iluminación.

Art. 105
Industrial

Constituye este suelo urbanizable industrial el recogido bajo esta denominación en los planos de esta Norma Subsidiaria y que se desarrollará mediante un Plan Parcial que además de cumplir las determinaciones que le son propias, (artículos 11 y 13 de estas Normas Urbanísticas), se ajustará a las siguientes especificaciones:

a) El área de planeamiento que se delimita, definida en los planos 1, 2 y 4-5 de esta Norma Subsidiaria, constituye un sector único.

b) Su aprovechamiento medio no será superior a 0,5 m²/m².

c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas, (7 m. en coronación de fachada y 10 m. en coronación de cubierta).

d) Su uso global es el industrial en cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.





e) El Plan Parcial en su ordenación y en la regulación del uso industrial prestará especial atención a que no se produzca ningún tipo de afectación sobre las viviendas situadas en su entorno y proximidad, principalmente por ruidos y por emisión de gases nocivos, humos, polvo o partículas.

IV.- 3.- SUELO RUSTICO
=====

Art. 106
Parcelaciones

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones, segregaciones o cualesquiera actos de división de fincas o unidades prediales sin previa licencia municipal y con informe favorable de la Consejería de Agricultura del Gobierno de Canarias.

Así mismo, cualquiera de los actos previstos en el párrafo anterior, tal como indica el apartado 4 de dicho artículo, requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad la previa Licencia Municipal.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.



En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de dicho artículos 5 y 6 de la Ley de ordenación urbanística del suelo rústico.

Art. 107
Definición

De acuerdo con el artículo 3.2 de la Ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico constituye el suelo rústico aquel, que bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

Art. 108
Categorías

En concordancia con el artículo 8 de la citada ley sobre ordenación urbanística del suelo rústico esta Norma Subsidiaria establece, según se define en los planos de la misma, las siguientes categorías de suelo rústico:

- a) Suelo rústico forestal y de cumbre.
- b) Suelo rústico productivo.
- c) Suelo rústico de protección.
- d) Suelo rústico de litoral y costero.

Art. 109
Régimen de
edificación

Además de las condiciones que sean de aplicación en virtud de la legislación sectorial correspondiente, en suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino que no estén concreta y expresamente autorizadas en esta Norma Subsidiaria.





Los terrenos clasificados como histórico por esta Norma Subsidiaria podrán ser edificados con cumplimiento estricto de los siguientes requisitos:

a) Construcciones necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza:

a-1) Han de guardar la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca y ajustarse, en su caso, a los planes y normas de la Administración competente, extremos que se contendrán en el preceptivo informe de la Consejería de Agricultura.

a-2) La parcela mínima será de 5.000 m², excepto para invernadero que podrá ser de 2.000 m², salvo que por la Consejería de Agricultura se autorice una unidad de cultivo menor.

a-3) El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio ambiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 119 de estas Normas Urbanísticas.

a-4) La altura máxima será de 7 m. en cualquier punto de su fachada, salvo que por imperativo de la especialidad de la instalación fuera imprescindible sobrepasarla, sin perjuicio de las prescripciones legales en materia de medio ambiente.

a-5) Los retranqueos serán como mínimo de 5 m. a todos los linderos y de 10 m. al eje de las vías o caminos, sin perjuicio de las mayores distancias que se fijen por afección de otros

organismos competentes de la administración autonómica o autonómica.



a-6) Excepcionalmente en el caso de edificaciones para bodegas, almacenes de útiles de labranza, pajeros o similares, la altura máxima será de 3 m., la superficie construible máxima será de 25 m² y la superficie mínima de la parcela podrá ser de 2.000 m².

Para parcelas de superficie superior a 2.500 m² la superficie construible máxima será el 1 % de la misma.

b) Instalaciones vinculadas a la ejecución conservación y servicio de las obras públicas, ya sea con carácter provisional o permanente:

b-1) Se necesita informe favorable del organismo titular de la obra pública.

b-2) La edificación se ajustará a lo establecido en los números 2, 3, 4 y 5 del apartado anterior.

c) Construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

c-1) La declaración se hará por el Organismo competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, y habrán de estar destinadas al uso y servicio público y necesariamente emplazarse en el suelo rústico.

c-2) La edificación se ajustará a lo establecido en los números 2, 3, 4 y 5 del apartado a).



c-3 La edificabilidad máxima será m^2/m^2



c-4 Necesariamente cualquier construcción e instalación de este tipo llevará adjunto el correspondiente estudio de impacto ecológico, paisajístico y ambiental.

d) Construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial:

d-1) No existirá posibilidad de formación de núcleo de población para lo cual es necesario que en un radio de 100 m. alrededor de la edificación que se pretende construir no existan mas de cinco viviendas contando ésta.

d-2) La edificación se ajustará a lo establecido en los números 2, 3, 4 y 5 del apartado a).

d-3) La superficie construída será la resultante del aprovechamiento de 0,05 m^2/m^2 de volumen edificable, con un máximo de 250 m^2 , medida de acuerdo con el artículo 40 de estas Normas Urbanísticas, no pudiendo destinar a uso complementario mas del 50 por 100 de ésta.

d-4) Toda actuación de este tipo lleva implícita la responsabilidad del promotor en cuanto a los servicios de suministro de agua y electricidad y depuración y vertido de aguas residuales.

e) Instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo:

e-1) No podrán implicar transformación permanente de la naturaleza del suelo y necesariamente

habrán de emplazarse en el suelo rústico extremo que se contendrán en el preceptivo informe de la Consejería de Turismo.



f) Actividades mineras, extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de agua:

f-1) Se necesitará informe previo favorable del organismo competente, estatal o autonómico.

f-2) Se ajustará a la legislación específica vigente.

Art.110
Forestal y
de cumbre

De acuerdo con el artículo 8 a) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico forestal y de cumbre, aquel que se define en el plano nº 1 de esta Norma Subsidiaria, por estar ocupado por masa arbórea o ser susceptible de consolidar masas arbóreas existentes y/o que ubicado en zona de cumbre precise por sus características fisiográficas y valor paisajístico un tratamiento diferenciado.

Coincide en su totalidad este suelo con la delimitación en el término municipal del Parque Natural nº 2 de Tenerife, denominado Corona Forestal, establecido en el artículo 2 de la Ley autonómica 12/1987.

En tanto, en cumplimiento de la disposición adicional de la citada Ley 12/1987, no se redacte el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, este suelo quedará sujeto a las normas contenidas en la disposición transitoria tercera, apartado 1 de la misma.





Por consiguiente se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en las letras a), b), c), e) y f), del artículo 109 de estas Normas Urbanísticas, en cuanto sirvan al mantenimiento y desarrollo de la riqueza forestal, de sus características fisiográficas y de sus valores paisajísticos y en todo caso se ajusten a los planes y normas de la administración competente en la materia.

Art. 111
Productivo

De acuerdo con el artículo 8 b) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico potencialmente productivo, aquel que se define en el plano nº 1 de esta Norma Subsidiaria, por ser susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

Se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en el artículo 109 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 112
Protección

De acuerdo con el artículo 8 c) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico de protección, aquel que se define en el plano nº 1 de esta Norma Subsidiaria, por tener un valor natural, ecológico o paisajístico o de protección de acuíferos.

Se prohíbe en este tipo de suelo cualquier actividad constructiva y solo se admiten las utilizaciones del suelo que no impliquen transformación de su naturaleza, estado y destino actual y las actividades tendentes a evitar su deterioro y

que en ningún caso lesionen el valor específico que se protege.



Art. 113
Litoral y
costero

De acuerdo con el artículo 8 d) de la Ley autonómica 5/1987, constituye este suelo rústico de litoral costero, aquel que se define en el plano nº 1 de esta Norma Subsidiaria, por estar integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes.

Coincide en su totalidad este suelo con la delimitación en el término municipal del Paraje Natural de Interés Nacional nº 13 de Tenerife, denominado Acantilados de El Sauzal y Tacoronte, establecido en el artículo 1 de la Ley autonómica 12/1987.

En tanto, en cumplimiento de la disposición adicional de la citada Ley 12/1987, no se redacte el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, este suelo quedará sujeto a las normas contenidas en la disposición transitoria tercera de la misma.

Por consiguiente se permiten en este tipo de suelo las actividades y construcciones señaladas en las letras a), b), c), e) y f), del artículo 109 de esta Normas Urbanísticas, en cuanto sirvan al mantenimiento y desarrollo de los valores naturales del mismo y en todo caso se ajusten a los planes y normas de la administración competente en la materia.

Art. 114
Tramite

Las construcciones e instalaciones que para las distintas categorías de suelo rústico se permiten en los artículos 109 a 113 de estas Normas





Urbanísticas requerirán para su autorización las normas de procedimiento establecidas en el artículo IV, (artículos 11 y 12), de la Ley 5/1987, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico.

IV.- 4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

=====

Art. 115
Carreteras

La Ley 2/1989, de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias, remite en su regulación a la Ley Estatal 25/1988, de Carreteras, para las que denomina carreteras regionales, es decir aquellas recibidas del Estado por la Comunidad Autónoma, y a la Ley Estatal 51/1974, de Carreteras y Caminos, para las que denomina carreteras insulares y locales, es decir aquellas integradas en el patrimonio de los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos.

En virtud de esta legislación sectorial, a la que nos remitimos, se cumplirá en las carreteras las siguientes condiciones:

a) Carreteras regionales: (artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley Estatal 25/1988)

Autopista:

- Zona de dominio público 8 m.
- Zona de servidumbre 25 m.
- Zona de afección 100 m.





Linea de edificación

Carretera C-820:

Zona de dominio público	3 m.
Zona de servidumbre	8 m.
Zona de afección	50 m.
Linea de edificación	25 m.

b) Carreteras insulares y locales: (artículos 34, 35 y 37 de la Ley Estatal 51/1974)

Zona de dominio público	3 m.
Zona de servidumbre	8 m.
Zona de afección	30 m.
Linea de edificación	18 m.

No obstante lo anterior en el suelo clasificado como urbano en esta Norma Subsidiaria la línea de edificación será la establecida en los planos nº 4 de la misma. Así mismo, en las carreteras insulares y locales, cuando las edificaciones situadas en sus márgenes sean continuas o las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas, el Organismo competente, previo informe de la Consejería de Obras Públicas, podrá reducir dichas distancias siempre que queden garantizada las ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de accesos.

Art. 116
Costas

La Ley Estatal 22/1988, de Costas, establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde marítimo-terrestre, definida para todo el término municipal en el plano nº 4-



12 de esta Norma Subsidiaria, y en la cual se cumplirán las siguientes condiciones:



a) Servidumbre de protección: Recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y las actividades, obras e instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley. La anchura de esta servidumbre, por aplicación de la disposición transitoria 3ª, 3, será de 20 m. en los terrenos correspondiente al suelo urbano de La Palmita, definidos en el plano nº 4-11 de esta Norma Subsidiaria.

b) Servidumbre de tránsito: Recae sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley.

c) Servidumbre de acceso al mar: Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y en virtud del mismo en los suelos clasificados en esta Norma Subsidiaria como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre si, como máximo, de 500 m. para el tráfico rodado y de 200 m. para los peatonales.

Art. 117
Edificacio-
nes prote-
gidas

Son edificaciones protegidas aquellas señaladas como tal en los planos nº 4 de esta Norma Subsidiaria. Por sus características este tipo de edificación será objeto de acciones de protección y conservación por lo que se prohíbe en las mismas cualquier obra que altere su carácter y en todo caso siempre con informe favorable del organismo de la Administración competente en la materia de protección del patrimonio arquitectónico.



Art. 118
Conjuntos

Las construcciones que se ubiquen en conjuntos, sitios o grupos de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, arquitectónico, ambiental, típico o tradicional o en las proximidades de ellos han de respetar al máximo dichos valores, armonizando con los mismos, en cuanto a su volumen, composición, acabado y colorido, incluso cuando sin existir conjunto, hubiera algún edificio de importancia o calidad de los caracteres indicados.



Art. 119
Lugares

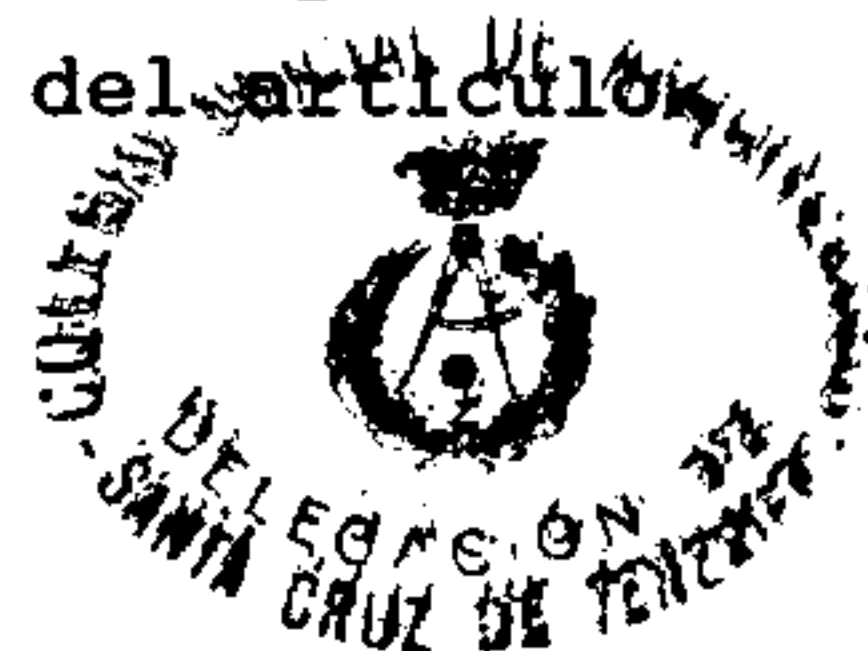
En los lugares de paisaje abierto y natural, bien sea en el medio rural o urbano, marítimo o terrestre, en las inmediaciones de vías de trayecto pintoresco y en lugares topográficamente singulares, se prohíbe que la situación, masa, altura, etc., de los edificios así como de sus muros, cierres y otros elementos, limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Art. 120
Centros

Las construcciones que se autoricen dentro del núcleo de población, junto a los centros urbanos representativos o en las inmediaciones de los mismos han de armonizar con su contexto urbano.

Art. 121
Color

El color de los paramentos de fachada de los edificios deberá ser el natural de los materiales y cuando las superficies vayan pintadas lo será en la gama predominante en el conjunto a fin de armonizar con el mismo. No se permiten paramentos exteriores sin el acabado correspondiente y su incumplimiento conlleva la aplicación del artículo



181 de la Ley del Suelo.



Art. 122
Medianerías

Las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, han de tener adecuadas condiciones de ornato, revocandolas o pintandolas en las condiciones del artículo anterior.

Art. 123
Catalogación

Con independencia de lo específicamente dispuesto en esta Norma Subsidiaria, el Ayuntamiento podrá realizar un inventario de todos aquellos edificios, monumentos, jardines y en general elementos urbanos, bien individualmente o en conjunto que por sus especiales caracteres deban ser objeto protección y ser incluidos en un catalogo oficial tal como prevé el artículo 25 de la Ley del Suelo y artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 124
Tala de
arboles

Los proyectos de edificación han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, en especial aquellos ejemplares notables por su tamaño o especie, pudiendo el Ayuntamiento imponer su conservación o su trasplante.

Art. 125
Instalaciones

Las redes eléctricas, telefónicas y otras análogas se dispondrán preferentemente en instalaciones subterráneas y en el caso de ser aéreas el Ayuntamiento fijará las condiciones en que deban realizarse a fin de que no incidan desfavorablemente en el medio.

Art. 126
Protección
incendios

De acuerdo con el R.D. 2059/1981 y el R.D. 1587/1982 para la nueva construcción de edificios o para aquellos que se reformen, cambiando su uso o introduciendo modificaciones sustanciales, es de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CPI-82, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, a excepción de los anexos de condiciones particulares de la misma hasta que estos sean aprobados.



Art. 127
Condiciones
térmicas

De acuerdo con el R.D. 2429/1979 es obligatorio en todo tipo de edificios de nueva planta, el cumplimiento de la Norma Básica NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas de los edificios.

Art. 128
Condiciones
acústicas

De acuerdo con el R.D. 1909/1981 y el R.D. 2115/1982, así como la orden del M. Obras Públicas de 29/9/1988, es obligatoria la aplicación en todo tipo de edificios de nueva planta de la Norma Básica NBE-CA-88, sobre condiciones acústicas en los edificios.

Art. 129
Barreras
arquitectónicas

Con objeto de evitar las barreras arquitectónicas que se producen ante personas impedidas o disminuidas físicas, sin perjuicio de la aplicación de las normas legales que se dicten al efecto, se tomarán en los correspondientes proyectos las medidas necesarias con la finalidad de la supresión de dichas barreras.



V.- DISCIPLINA URBANISTICA

=====



Art. 130
Licencia

Estáran sujetos a previa licencia municipal, además de los actos enumerados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aquellos que se señalan en el artículo 4 de la Ley autonómica, 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica.

Art. 131
Promoción
pública

Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.

Quedan exceptuado del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, junto con resolución del Ministro competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística aplicable, remitiéndolo al expresado Ministro, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley autonómica 7/1990.

Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento en el supuesto prevenido en el párrafo anterior





la resolución que adopte el Consejo de Ministros conforme el artículo 180.2 citado, no supone autorización para el inicio de las obras.

En el caso de obras promovidas por la Comunidad Autónoma o el Cabildo Insular se atenderá a lo dispuesto en el artículo 4.2 de la citada Ley autonómica 7/1990.

Art. 132
Solicitud

Las solicitudes de licencia se tramitarán de acuerdo con las normas reguladoras del Régimen Local y disposiciones de la Ley autonómica 7/1990.

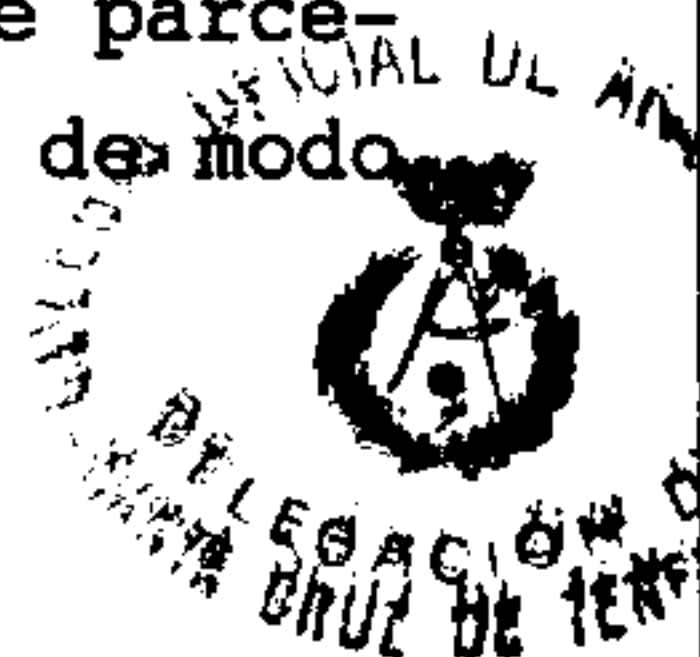
A toda solicitud de otorgamiento de licencia se acompañará del correspondiente proyecto técnico redactado por profesional competente y visado por el correspondiente colegio profesional que habrá de ir necesariamente cumplimentado con una Memoria Urbanística exigida en el artículo 9 de la Ley autonómica 7/1990.

Art. 133
Otorgamiento

La competencia del otorgamiento de licencia corresponde al Ayuntamiento dentro de los límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, en los términos y condiciones fijadas por la Ley autonómica 7/1990.

Toda denegación de licencia será motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que esté en contradicción.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley autonómica 7/1990, la concesión de licencias de parcelación y edificación, serán notificadas de modo



fehaciente al Cabildo Insular, en el plazo de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo, que no exime de verificar el trámite respecto a otros organismos de la Administración autonómica o de las demás Administraciones Públicas que sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas o de la legislación de Régimen Local.



Otorgada la licencia, al peticionario de la misma se le ha de entregar un ejemplar del proyecto técnico aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fuesen pertinentes.

Art. 134
Movimiento
de tierras

La licencia para movimiento 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 arbolados o jardines.

La documentación de solicitud incluirá un plano topográfico, como mínimo a escala 1:100, 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.

Art. 135
Parcelación

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes y será exigible, tal como señala el artículo 13 de la Ley autonómica 7/1990, por el Notario para autorizar la correspondiente escritura.





La documentación de solicitud requerirá la presentación de los siguientes documentos:

a) 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.

b) Plano topográfico y de información, a escala como mínimo de 1:500, con detalle de los lindes de las fincas preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.

Art. 136
Modificación
de uso

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 serán objeto de licencia independiente.

Su solicitud requerirá la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento, como mínimo a escala 1:1000.

c) Certificación expedida por 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.



Art. 137
Derribos

La solicitud para licencias de derribo de edificios o parte de estos, edificaciones anexas, cierres o elementos complementarios, se acompañará de los siguientes documentos:



a) Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.

b) Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y a las fincas vecinas.

c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.

d) Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

Art. 138
Cerramiento
parcela

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

En cualquier caso, los materiales no constituirán peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta y los cristales en la coronación de muros.

Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas generales o locales, solo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el prople-



tario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema de renuncia habrá de constar en la licencia



Art. 139
Caducidad
licencia

En concordancia con el artículo 5 de la Ley autonómica 7/1990, las licencias de obras caducarán a los seis meses de la fecha de su otorgamiento o del inicio de su eficacia, si las obras no hubiesen comenzado, o que iniciadas, se interrumpieran por dicho periodo de tiempo.

Por causa justificada se podrá solicitar, por una sola vez, prórroga por otros seis meses.

En la licencia se hará constar el plazo para la terminación de las obras.

Art. 140
Gastos

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

Art. 141
Variación
de obra

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, deberá solicitarse previamente con aportación de nueva documentación en la que debe quedar perfectamente definida dicha variación.

Si las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia se procederá a su legalización si ello fuese posible o en caso contrario a la iniciación del correspondiente expediente de restablecimiento de la obra.



ración del orden jurídico infringido y la realidad física alterada.



Art. 142
Obras
menores

Se consideran obras menores, tal como se señala en el artículo 8 de la Ley autonómica 7/1990, aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural o catalogados por el Planeamiento, los grandes movimientos de tierras, la tala masiva de arbolado y el desarraigo o alteración de la flora autóctona.

En este caso de obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud de licencia, pero sí una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprensión.

Art. 143
Ruina
parcial

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuviera en mal estado de conservación o amenazase ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previo los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecu-



ción y llevandolas a efecto a cargo del mismo si no lo hiciere aquel.



Art. 144
Ruina
inminente

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, de la demolición.

Art. 145
Inspección

La función inspectora será desarrollada por el Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, bajo la autoridad y dirección del Alcalde, por el personal al que se atribuya este cometido, generalmente la policía municipal y el personal técnico de sus oficinas.

La inspección urbanística se ejercerá de conformidad con lo señalado en los artículos 66 a 68 de la Ley autonómica 7/1990.

Art. 146
Infracciones

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones tipificadas en la Ley autonómica 7/1990 que vulneran las prescripciones contenidas en dicha Ley, en la Ley del Suelo o en esta Norma Subsidiaria.

Art. 147
Sanciones

Las sanciones susceptibles de ser impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas son las prevenidas en los artículos 49 a 65 de la Ley 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.





Art. 148
Responsa-
bilidad

La responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se determina con arreglo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley autonómica 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.

Art. 149
Competencia

Las autoridades y organos competentes para imponer sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son los recogidos en los artículos 46 y 47 de la Ley autonómica 7/1990.

Art. 150
Procedi-
miento

El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas es el regulado en el artículo 48 de la Ley autonómica 7/1990 que remite al artículo 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 151
Demolición

Conforme al artículo 24 de la Ley autonómica 7/1990, las obras realizadas sin previa licencia o con infracción de las condiciones señaladas en la misma, o si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de esta Norma Subsidiaria, deben ser demolidas a costa del propietario, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar.



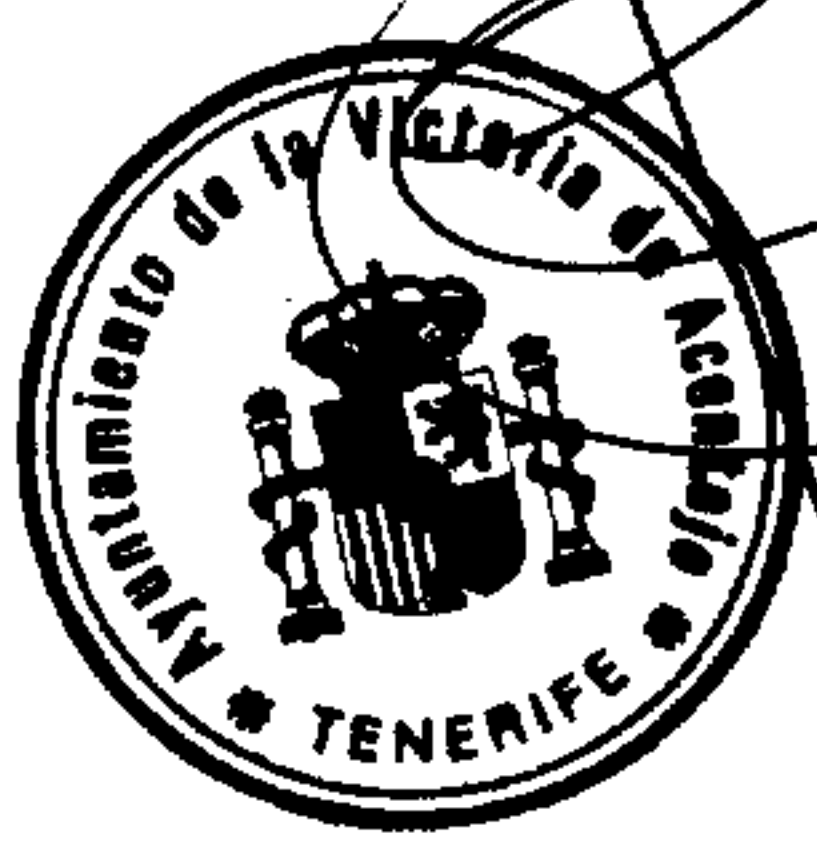
Art. 152
Legalización

La legalización de obras ha de llevarse a cabo con arreglo a lo prevenido en el artículo 184 de la Ley del Suelo y artículo 24 de la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 1.991

Los arquitectos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta documentación ha sido aprobada con carácter Extraordinaria, en Sesión del Pleno celebrada por el Pleno el día 26/03/1991
Certifico.-
La Victoria de Acentejo, El Alcalde, a 02 ABR. 1991 El Secretario.



Colegio oficial de arquitectos de canar delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)

fecha <u>28 MAR. 1991</u>	al arco. de control
número <u>14276</u>	
conforme al plano del propietario	