

**VALVERDE****ANUNCIO****9901**

Aprobado definitivamente y en forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación de Valverde por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), adoptado en sesión de 29 de mayo de 2002, de conformidad con lo establecido en el art. 43 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local en relación con el art. 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000, se procede a la publicación en este medio de las Ordenanzas, incluido el articulado de las Normas del Plan, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/85.

La aprobación definitiva parcial del Plan General produce los efectos que establece el art. 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, y contra dicho acuerdo cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo de DOS meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

**ANEXO.**

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.** Documento corregido según el acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 5.11.2001. Normas Urbanísticas. Marzo, 2002.

**NORMAS URBANÍSTICAS.****I. NORMAS GENERALES.****I-1. Formulación y objeto.**

\*1. El plan general se formula por el Muy Ilustre Ayuntamiento de Valverde, a tenor de las facultades establecidas por el artículo 32 del DL 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (DL), con las determinaciones y el contenido que especifican los artículos 28 y 32 del DL, 14 a 33 y 36 a 42 del Reglamento de Planeamiento (RP) y 5 a 10 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA).

\*2. Tiene por objeto la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del territorio municipal.

\*3. La ordenación estructural define el modelo territorial propuesto por el plan, que incluye:

- El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

- La clasificación del suelo:

- Suelo rústico.

- Suelo urbano.

- Suelo urbanizable.

- La categorización del suelo rústico, urbano y urbanizable.

- La determinación de los usos genéricos atribuíbles a cada categoría de suelo rústico.

- La protección de los bienes de dominio público, según prevé la legislación sectorial concerniente.

- La regulación de las condiciones complementarias exigibles a los proyectos de actuación territorial.

- La definición de los sistemas generales:

- De espacios libres, parques y plazas públicas.

- De equipamientos municipales y supramunicipales.

- De grandes redes de transporte.

- De otras vías públicas.

- De infraestructuras técnicas.

- La adscripción de suelo urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado.

\*4. La ordenación pormenorizada comprende:

- La ordenación completa del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado, incluyendo la previsión de espacios libres y equipamientos complementarios.

- Cuando procede, la delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

- En suelo urbanizable, la delimitación de sectores (sectorizado ordenado y sectorizado no ordenado) y ámbitos (no sectorizado diferido).

- La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del plan general.

## I-2. Ámbito territorial.

\*1. Se aplica en el municipio de Valverde.

## I-3. Vigencia.

\*1. Publicado el acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor mediante la publicación de sus determinaciones normativas (planos de ordenación y normativa urbanística) en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

\*2. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.

\*3. Los anexos de la normativa urbanística del plan general se aplicarán transitoriamente y dejarán de regir cuando se aprueben las ordenanzas municipales que regulen las mismas materias. Las normas particulares que hagan referencia a estos anexos se entenderán referidas a las ordenanzas.

## I-4. Efectos.

\*1. La entrada en vigor conferirá al plan general los efectos previstos en el artículo 44 del DL:

a) Publicidad: que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlas por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Ejecutoriedad: que implica la facultad de emprender las intervenciones previstas y la habilitación para que los organismos administrativos ejerciten las funciones enunciadas por la Ley y el propio plan, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: que apareja el deber de que se cumplan todas y cada una de sus determinaciones, tanto por el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como por los particulares.

\*2. La aprobación definitiva de este plan general implica la suspensión de la vigencia del plan anterior y de su planeamiento de desarrollo.

## I-5. Interpretación de los documentos.

\*1. Las normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y a los objetivos de ordenación expresados en la memoria.

\*2. La delimitación gráfica de ámbitos, sectores, polígonos, unidades de actuación y zonas de ordenanza homogénea podrá ser ajustada por los instrumentos de desarrollo, sin variar de forma sustancial las superficies, atendiendo a la imprecisión admisible por razón de escala.

## I-6. Revisiones y modificaciones.

\*1. La alteración del contenido del plan general podrá llevarse a cabo mediante su revisión o por la modificación de alguno o algunos de sus elementos.

\*2. Las revisiones pueden ser completas o parciales. Se entiende por revisión la alteración completa o parcial de la ordenación estructural proyectada.

\*3. La revisión anticipada del plan general procederá en las circunstancias siguientes:

a) Cuando transcurran diez o más años desde su aprobación definitiva.

b) Si se originan procesos de urbanización marginal, con una ocupación equivalente al 10% de la superficie del suelo de cualquiera de los núcleos de población delimitados.

c) Si en cualquiera de los asentamientos rurales se produce un proceso de urbanización/edificación acelerado, que afecte a más del 50% de la capacidad residencial de una manzana o ámbito de superficie equivalente. En este supuesto, la revisión parcial estudiará el ámbito en cuestión y su entorno y planteará la reclasificación de dichos ámbitos a suelo urbano y suelo rústico, con los criterios de delimitación procedentes en cada caso.

d) Si existe riesgo de que se agote la capacidad poblacional de cualquiera de los núcleos de población o del suelo urbanizable sectorizado residencial.

e) Si existe riesgo de que se incumplan los objetivos de protección de los espacios naturales delimitados.

f) Si se constata el incumplimiento generalizado de las medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

g) Si se plantea la ejecución de grandes obras de infraestructura no previstas.

h) Si se aprueba un plan de mayor rango o se modifica la legislación aplicable.

i) Por cualquier otra circunstancia de similar importancia.

\*4. Los demás supuestos de alteración del plan general se entenderán modificación del mismo. Las modificaciones respetarán las reglas del artículo 47 del DL.

\*5. Serán admisibles sin necesidad de tramitar modificaciones:

a) Los cambios que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio plan general re-

servan a los documentos de ordenación o proyectos subordinados.

b) La aprobación de planes, normas u ordenanzas especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados.

c) La alteración puntual de determinaciones indicativas, consecuencia de adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo o subsuelo, en el proyecto o la ejecución material de obras de urbanización o edificación.

\*6. Las revisiones parciales y las modificaciones que resulten aprobadas definitivamente se reflejarán en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación de los modificados, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada para dejar constancia de las rectificaciones.

#### I-7. Estructura general.

\*1. El territorio municipal se divide en las siguientes zonas y subzonas:

##### [0] Suelo rústico:

- [01] De protección ambiental.
  - [011] Natural (espacios naturales protegidos).
  - [012] Paisajística.
- [02] De protección agraria.
- [03] De protección territorial.

##### [1] Suelo residencial:

- [10] Suelo rústico de asentamientos:
  - [101] Agrícolas.
  - [102] Rurales.
- [11] Suelo urbano residencial:
  - [111] Consolidado.
  - [112] Sin consolidar.
- [12] Suelo urbanizable residencial:
  - [121] Sectorizado ordenado.
  - [122] Sectorizado no ordenado.
  - [123] No sectorizado diferido.

##### [2] Suelo industrial y terciario:

- [21] Suelo urbano industrial:
  - [212] Sin consolidar.
- [22] Suelo urbanizable industrial y terciario:
  - [221] Sectorizado ordenado.

##### [3] Sistemas generales:

- [31] Infraestructura aeroportuaria.
- [32] Infraestructura portuaria.
- [33] Infraestructura viaria.
- [34] Otras infraestructuras.
- [35] Otros sistemas generales.

\*2. La documentación gráfica delimita o señala ámbitos que normalmente -salvo la protección minera- se superponen a las zonas y subzonas antedichas:

##### [4] Protección complementaria:

- [41] Cultural.
- [42] Costera.
- [43] Minera.
- [44] De infraestructuras.
- [45] Hidrológica.

#### I-8. Clasificación y categorización del suelo.

\*1. El territorio municipal se divide en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

\*2. Tiene la consideración de suelo urbano el delimitado como tal en los planos de ordenación, por reunir las características exigidas en el artículo 50 del DL:

- [11] Suelo urbano residencial.
  - [111] Consolidado.
  - [112] Sin consolidar.
- [21] Suelo urbano industrial.
  - [212] Sin consolidar.

\*3. Tiene la consideración de suelo urbanizable el delimitado como tal en los planos de ordenación, de acuerdo con los artículos 52 y 53 del DL:

- [12] Suelo urbanizable residencial:
  - [121] Sectorizado ordenado.
  - [122] Sectorizado no ordenado.
  - [123] No sectorizado diferido.
- [22] Suelo urbanizable industrial y terciario:
  - [221] Sectorizado ordenado.

\*4. Tiene la consideración de suelo rústico el delimitado como tal en los planos de ordenación, de acuerdo con los artículos 54 y 55 del DL:

- [01] Suelo rústico de protección ambiental:
  - [011] Natural (espacios naturales protegidos).
  - [012] Paisajística.
- [02] Suelo rústico de protección agraria.
- [03] Suelo rústico de protección territorial.
- [10] Suelo rústico de asentamientos:
  - [101] Agrícolas.
  - [102] Rurales.

En suelo rústico se delimitan zonas de protección complementaria:

- [41] Cultural.
- [42] Costera.

- [43] Minera.
- [44] De infraestructuras.
- [45] Hidrológica.

#### I-9. Sistemas generales.

\*1. Se consideran sistemas generales los siguientes:

- [31] Infraestructura aeroportuaria.
- [32] Infraestructura portuaria.
- [33] Infraestructura viaria.
- [34] Otras infraestructuras.
- [35] Otros sistemas generales.

\*2. Por “otras infraestructuras” se entiende el conjunto de nodos y redes de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua potable; evacuación, depuración y vertido o reutilización de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

\*3. La calificación “otros sistemas generales” engloba los espacios libres y las áreas de equipamiento o de servicios especiales no incluidos en las calificaciones anteriores.

En concreto, la zona [35] de la montaña del Hombre Muerto se destina a espacios libres. Afecta a una superficie de 155.476 m<sup>2</sup>s, que con respecto a la población proyectada implica una dotación de 25,9 m<sup>2</sup>s/hab<sup>1</sup>.

\*4. Los sistemas generales delimitados dentro del suelo urbano o adscritos a ámbitos de suelo urbano se consideran en suelo urbano; los delimitados dentro del suelo urbanizable o adscritos a sectores o zonas de suelo urbanizable, en suelo urbanizable, y los delimitados en suelo rústico, en suelo rústico<sup>2</sup>.

#### I-10. Núcleos de población.

\*1. Se consideran núcleos de población existentes las entidades o partes de entidades de población delimitadas como asentamiento rural [102] y suelo urbano residencial [111 y 112].

\*2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 36 del RP, se entiende que no existe posibilidad de formación de nuevos núcleos de población si se cumplen las condiciones de edificación previstas en la normativa urbanística.

\*3. En el suelo rústico, salvo en las zonas [102] de asentamientos rurales, se entenderá que existe riesgo de formación de un nuevo núcleo de población no admisible, si no se cumplen las condiciones de edificación de la normativa urbanística o, aunque no exista edificación, si se han realizado movimientos de tierra, apertura de caminos o calles de tal importancia, que permita suponer la existencia de una parcelación urbanística ilegal.

\*4. Se entiende por parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con forma parcelaria impropia de finalidades agrarias o en pugna con las pautas tradicionales de división de fincas para usos agropecuarios.

\*5. Como norma general y salvo supuestos de interés público, en suelo rústico no se permitirán parcelaciones ni segregaciones que den lugar a fincas con superficie menor que la de la unidad mínima de cultivo.

#### I-11. Edificios e instalaciones disconformes con la ordenación.

\*1. Se consideran disconformes con la ordenación proyectada y en situación de fuera de ordenación las instalaciones, construcciones y edificios o partes de los mismos, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan, que incumplan las determinaciones normativas sobre edificabilidad y destino del suelo.

\*2. Los supuestos de fuera de ordenación se incluyen en alguno de los dos grados siguientes:

Grado 1: En alguna de las situaciones siguientes:

- Que impidan, dificulten o perturben el destino del suelo en terrenos destinados a dotaciones públicas o sistemas generales.

- Incluidos en espacios naturales protegidos y zonas periféricas de protección o en áreas de protección ambiental delimitadas en el plan general o establecidas por el plan insular de ordenación.

- Que se declaren en tal situación expresa y motivadamente, mediante la instrucción del procedimiento que corresponda.

Grado 2: En los casos restantes.

\*3. En el grado 1 se aplican las reglas siguientes:

- Si no está prevista su expropiación o su demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, podrán autorizarse las obras parciales y circunstanciales de consolidación que no incrementen su valor de expropiación.

- No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.

\*4. En el grado 2 se aplican las reglas siguientes:

- Podrán autorizarse obras de conservación, reparación y consolidación.

- Las obras de ampliación podrán autorizarse en la medida en que cumplan las normas de edificabilidad

y uso del suelo o, excepcionalmente, cuando sean indispensables para el cumplimiento de condiciones de habitabilidad.

- No se autorizará ninguna otra obra, excepto las de demolición total o parcial y las que tiendan al cumplimiento de la ordenación proyectada.

\*5. Los bienes de interés cultural y los edificios que estén o resulten catalogados por el plan general o sus instrumentos de desarrollo no se considerarán fuera de ordenación en ningún caso.

\*6. El Ayuntamiento formulará un plan especial para catalogar las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que no queden comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, incluidas, resulten disconformes con la ordenación.

Para su catalogación se verificará el cumplimiento de los requisitos que establece la disposición adicional 1ª del DL:

a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones con relación al uso a que se destinen. Si no lo estuvieran y si no están en situación legal de ruina (artículo 155 del DL), podrán proyectar las obras precisas a tal efecto.

c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en que se ubican, en los términos definidos por el plan general. No serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.

El cumplimiento de estos requisitos se justificará mediante certificado técnico.

La inclusión de un edificio en este catálogo posibilitará la autorización del uso, conforme a los requisitos relacionados y previa la realización de las obras precisas. Los expedientes se tramitarán con el procedimiento previsto en la disposición adicional 1ª del DL.

I-12. Protección del dominio público y cumplimiento de la legislación sectorial.

\*1. Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos cumplirán siempre la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

\*2. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en zonas de dominio público litoral y de servidumbre del mismo se ajustarán a lo dis-

puesto en el título II, capítulo II; y en el título III, capítulo I, de la Ley de Costas.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre:

a) Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley.

b) Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley.

c) Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley y 38 del Reglamento.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44 de la Ley.

Las actividades extractivas en zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 25.c y 29.1 de la Ley y 45.4 y 56 del Reglamento. En zona de influencia se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 29.2 de la Ley y 57 del Reglamento.

A las obras e instalaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29.7.1988) en el dominio público o en la zona de servidumbre se les aplicará la disposición transitoria cuarta.

\*3. Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en terrenos de dominio público hidráulico cumplirán lo dispuesto en la legislación y reglamentación específica:

- Ley 12/90, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.

- R.D. 849/86, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Decreto 152/90, de 31 de julio, normas para utilización de cauces.

- Plan Hidrológico de El Hierro.

\*4. Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras cumplirán lo dispuesto en el capítulo I del título III, el título IV y las disposiciones adicionales y transitorias del Reglamento de Carreteras de Canarias:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura a cada lado de las carreteras de interés regional y de 3 metros en el resto de las carreteras (RCC 45.1). Esta anchura se

mide horizontalmente y desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección con el terreno natural del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de contención colindantes; si el terreno natural adyacente está al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación se supone en el borde exterior de la cuneta; y si no existiera cuneta, en el borde exterior del último elemento integrado en la vía (RCC 45.1).

Los proyectos de nuevas carreteras, acondicionamiento de las existentes, etc. preverán la expropiación de los terrenos a ocupar por las zonas de dominio público definidas en el párrafo anterior (RCC 46).

En las carreteras existentes antes de la entrada en vigor del Reglamento (21.8.1985) se consideran de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales, afectos al servicio viario, que hayan sido adquiridos por su titular (RCC 47 y 48).

En las zonas de dominio público no se autorizan obras de ningún tipo, salvo en los supuestos excepcionales previstos en el Reglamento de Carreteras (RCC 49).

- Las zonas de servidumbre son franjas de terreno delimitadas interiormente por las zonas de dominio público y exteriormente por líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (RCC 50). Tienen un ancho de 10 metros en las carreteras de interés regional y de 5 metros en el resto (RCC DT 2ª).

En las zonas de servidumbre no se autorizan obras de ningún tipo, salvo en los supuestos excepcionales previstos en el Reglamento de Carreteras y previa autorización del titular de la carretera (RCC 51). No obstante lo anterior, podrán permitirse sin necesidad de autorización -pero en precario- actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, compatibles con la seguridad vial (RCC 51).

- Las zonas de afección son franjas de terreno delimitadas interiormente por las zonas de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (RCC 54). Tienen un ancho de 7 metros en las carreteras de interés regional y de 3 metros en el resto (RCC DT 2ª).

En las zonas de afección las obras se condicionan a la autorización previa del titular de la carretera (RCC 55).

- Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo -todas las construcciones de fábrica, incluso los cerramientos no diáfanos y los muros de contención, además de

los edificios propiamente dichos- entre la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, trazada paralela a la arista exterior de la calzada (RCC 56), a una distancia de 25 metros en las carreteras de interés regional y de 12 metros en el resto (RCC DT 2ª).

Lo anterior, salvo en los tramos de carretera que discurren total o parcialmente por núcleos de población, en los que -atendiendo siempre a la seguridad viaria, mediante la ordenación de los márgenes y el control adecuado de los accesos- la línea límite de edificación podrá situarse a distancia inferior, (1) porque lo permita el PGOU o bien (2) a solicitud del Ayuntamiento y previa autorización del titular de la carretera (RCC 85).

\*5. Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en zonas de servidumbre aeronáutica del aeropuerto se adecuarán a lo previsto en el Decreto de 24 de febrero de 1972.

El desarrollo de sectores de suelo urbanizable afectados por servidumbres aeronáuticas legales requiere informe previo y vinculante del Ministerio de Fomento.

II. Desarrollo, ejecución y gestión del Plan General.

II-1. Instrumentos de desarrollo.

\*1. Las determinaciones del plan general pueden desarrollarse con los siguientes instrumentos subordinados:

a) Figuras de planeamiento urbanístico:

- Planes parciales de ordenación.
- Planes especiales de ordenación.
- Estudios de detalle.

b) Catálogos.

c) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

\*2. No se consideran instrumentos de desarrollo del plan general otras ordenanzas ni otras disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, aún cuando regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y los usos del suelo, las actividades, las obras o los edificios, si no se dictan de forma expresa como complemento del mismo.

\*3. Tampoco se consideran instrumentos de desarrollo del plan general, sin perjuicio de que puedan formularse para regular y ultimar aspectos concretos del mismo, los planes territoriales parciales y espe-

ciales de ordenación (DL 23), los proyectos de actuación territorial (DL 25) ni las calificaciones territoriales (DL 27).

## II-2. Planes parciales.

\*1. Se prevén para la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Se prevén también para la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable no sectorizado diferido, previa modificación o revisión anticipada del plan general (DL 68.3).

Pueden utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado ordenado.

\*2. La modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado ordenado se referirá siempre al sector delimitado completo, salvo en supuestos de revisión o modificación del plan general.

En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el plan parcial desarrollará uno o varios sectores delimitados completos, salvo en supuestos de revisión anticipada o modificación del plan general.

En el suelo urbanizable no sectorizado diferido se estará a lo que disponga la revisión anticipada o la modificación del plan general.

\*3. Los planes parciales desarrollarán las determinaciones normativas del plan general y cumplirán lo previsto en los artículos 35 y 36 y cualesquiera otros aplicables del DL, sus reglamentos y las normas e instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su aprobación inicial.

Contendrán las determinaciones y los documentos prescritos en dichos textos o, en su defecto, en los artículos 45, 46 y 57 a 63 del RP; y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

## II-3. Planes especiales.

\*1. El objeto de los planes especiales es resolver desarrollos específicos del plan general desde un punto de vista sectorial, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos que comprenda su objetivo concreto. Pueden tener como finalidad:

a) El desarrollo de los sistemas generales de infraestructura y de sus entornos próximos.

b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano o de asentamientos rurales para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la rees-

tructuración urbanística de un área delimitada a tal efecto.

c) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o de elementos urbanos o de interés ambiental.

\*2. El PGOU prevé la formulación de los planes especiales siguientes<sup>3</sup>:

- Valverde: para la ordenación del ámbito de interés cultural delimitado para la protección de la iglesia de Nuestra Señora de la Concepción y su entorno.

- Puerto de la Estaca: para la ordenación de la franja costera, el puerto y sus accesos, la compatibilización de la ampliación del puerto y el antiguo plan parcial de la unidad urbanística integrada residencial de Puerto de la Estaca y la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano.

- Pozo de las Calcosas: para la rehabilitación del núcleo y la ordenación de su entorno.

- Tiñor: para la rehabilitación del núcleo y la ordenación de su entorno.

- Término municipal: para la formación del catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, no incluidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o, incluidas, que resulten disconformes con la ordenación.

\*3. Los planes especiales cumplirán lo previsto en el artículo 37 y cualesquiera otros aplicables del DL, sus reglamentos y las normas e instrucciones técnicas de planeamiento urbanístico vigentes en el momento de su aprobación inicial.

Contendrán las determinaciones y los documentos prescritos en dichos textos o, en su defecto, en los artículos 76 a 85 del RP y las determinaciones de los artículos 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Los planes especiales de protección de bienes de interés cultural tendrán el contenido básico especificado en el artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los planes especiales para la implantación de actividades mineras o extractivas regularán detalladamente las condiciones de explotación (labores extractivas, acceso a las explotaciones, protección de la hidrología natural y redes de drenaje, decajado y conservación del material edáfico, escombreras, condiciones urbanísticas y de inserción territorial, etc.) y las condiciones de restauración (orográfica, hidrológica, erradicación de edificios, infraestructuras e instalaciones, rellenos, restitución de la cubierta ve-

getal, etc.) y exigirán que los proyectos incluyan un plan de restauración.

#### II-4. Estudios de detalle.

\*1. Para la debida aplicación del plan general y sus instrumentos de desarrollo, podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y las limitaciones que establece el artículo 38 del DL.

\*2. Se redactarán en los supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente plan general o en sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamientos determinados.

\*3. Los estudios de detalle podrán proponer cambios en las condiciones de volumen y forma u otras, y justificarán el cumplimiento del régimen de usos y las condiciones de parcela, ocupación, posición y edificabilidad.

\*4. El contenido de los estudios de detalle será el que prescriban los reglamentos, normas e instrucciones técnicas de planeamiento vigentes en el momento de su aprobación inicial o, en su defecto, el previsto en el artículo 66 del RP.

#### II-5. Catálogo de bienes de interés cultural.

\*1. El Ayuntamiento formalizará, aprobará y mantendrá actualizado un catálogo municipal que recoja bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico; que por sus características singulares o según la legislación y reglamentación del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación. El catálogo establecerá el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Hasta la aprobación del catálogo, los puntos siguientes de esta norma se aplicarán a todos los elementos catalogados o precatalogados (véase el documento Precatálogo), no sólo a los declarados BIC con base en la legislación de protección del patrimonio histórico, estatal o canaria.

\*2. Con carácter indicativo (sin perjuicio de la clasificación y categorización de los bienes inmuebles de interés cultural según el artículo 18 de la LPH) se establecen los tipos de protección siguientes:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.

- Protección de visualizaciones.

- Protección del patrimonio arqueológico.

- Protección del patrimonio paleontológico y etnográfico.

\*3. En la protección individualizada de elementos se considerarán tres grados de protección jerarquizados: integral, estructural y ambiental.

a) El grado 1º de protección integral se aplicará:

- A los edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, así como a los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación del patrimonio histórico.

- A los espacios públicos que constituyan ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

- A los elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado.

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos extraños a la naturaleza de los elementos catalogados, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. (Los elementos de señalización y las infraestructuras técnicas se diseñarán dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno).

b) El grado 2º de protección estructural se aplicará a los edificios, elementos y agrupaciones no incluidos en el grupo anterior, que posean valor histórico o artístico o con calidad arquitectónica, constructiva o tipológica singular.

Las obras autorizables serán las tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, la envolvente exterior y los elementos significativos.

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos extraños a la naturaleza de los elementos catalogados, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. (Los elementos de señalización y las infraestructuras técnicas se diseñarán dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno).



c) El grado 3º de protección ambiental se aplicará:

- A edificios no incluidos en los grupos anteriores que, aislados o en conjunto, conformen tramos o áreas de calidad, aunque individualmente no presenten valores arquitectónicos notables.

- A edificios no incluidos en los grupos anteriores, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, que conserven constantes tipológicas interesantes.

- A espacios urbanos de calidad destacada.

En este grado se autorizarán las obras de adecuación a los usos y costumbres actuales que no supongan la pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

\*4. La protección individualizada de parcelas puede ser complementaria de la de elementos, afectando a las parcelas de aquéllos cuando así se señale en su catalogación; o bien afectar a parcelas catalogadas directamente. En este grupo se considerarán dos grados de protección: global y parcial.

a) La protección global se aplicará a las parcelas que contengan valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o de los elementos auxiliares del jardín, así como a las que constituyan unidades inseparables del edificio o elemento catalogado que albergan.

En este grado de protección se permitirán sólo las actuaciones encaminadas a la conservación de la integridad de sus valores o a la restauración de los valores degradados, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos. Se prohibirán de forma expresa las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación.

Sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa se permitirán sólo labores de mantenimiento, consolidación y recuperación.

b) La protección parcial se aplicará a parcelas que contengan alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior. La normativa de protección será la consecuente.

\*5. La protección de zonas urbanas se aplicará a las actuaciones que afecten a los ámbitos delimitados al efecto y se concretará en la formulación de planes especiales de protección específicos para cada una de las áreas delimitadas.

\*6. La protección de visualizaciones afectará a aquellas áreas en que las actuaciones de edificación u otras puedan entorpecer o degradar la recepción o emisión

de vistas de interés, con origen y destino tanto dentro como fuera del término municipal. Se concretará en la delimitación de ámbitos y en la formulación de planes especiales de protección, específicos para cada uno de los ámbitos delimitados.

\*7. La protección del patrimonio arqueológico se aplicará a los elementos y ámbitos delimitados con este carácter, cumpliendo lo previsto en el capítulo 1 del título III de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

\*8. La protección del patrimonio paleontológico y etnográfico se aplicará a los elementos y ámbitos delimitados con este carácter, cumpliendo lo previsto en el capítulo 2 del título III de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

II-6. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

\*1. Cumplirán lo previsto en la sección 5ª del capítulo III del título I del DL.

\*2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de los aspectos morfológicos (incluidos los estéticos) y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

\*3. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización e incluirán los criterios morfológicos y estéticos que deban respetar los proyectos.

\*4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y deben remitirse a las mismas, de forma genérica o específica.

En defecto de ordenanzas municipales, la remisión se hará a los anexos 1, 2 y 3 de la normativa urbanística del plan general.

II-7. Instrumentos de ejecución material del planeamiento.

\*1. Para la ejecución material del plan general y de sus instrumentos de desarrollo se formularán proyectos de urbanización o de obras públicas ordinarias y proyectos de ejecución de sistemas, que cumplirán lo dispuesto en la sección 6ª del capítulo III del título I del DL.

\*2. La ejecución de los sistemas generales se hará según lo previsto en los artículos 137 a 139 del DL.

Caso de no estar adscrito a sectores, ámbitos o unidades de actuación, el suelo destinado a sistemas generales podrá obtenerse mediante expropiación u ocupación directa. Las obras se realizarán como obras públicas ordinarias.

\*3. Las actuaciones urbanísticas aisladas se llevarán a cabo de acuerdo con el artículo 145 del DL:

- De no estar prevista la forma de ejecución y cuando no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación, las determinaciones del plan general y de sus instrumentos de desarrollo podrán llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias.

- El suelo preciso para las dotaciones podrá obtenerse por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, por expropiación o por ocupación directa.

- Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

\*4. Los gastos de urbanización se repercutirán según indica el artículo 99 del DL.

II-8. Ejercicio de la actividad de ejecución y régimen jurídico de las distintas clases de suelo.

\*1. El ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución (artículo 88 del DL).

La actuación de las administraciones públicas incluye, según los casos, la delimitación de unidades de actuación o de áreas de gestión integrada, así como la elección del sistema de ejecución; y, en el caso de sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras (artículo 89.2.c del DL).

\*2. El régimen jurídico del suelo urbano consolidado será el previsto en el artículo 73 del DL.

El del suelo urbano no consolidado será el previsto en los artículos 60, 61 y 72 del DL La actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas, según el título III del DL.

El régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado ordenado será el previsto en los artículos 60, 61, 68 y 71 del DL El del suelo urbanizable sectorizado no ordenado, el de los artículos 60, 61, 68 y 70 del DL El del suelo urbanizable no sectorizado diferido, el de los artículos 60, 61, 68 y 69.3 del DL.

El régimen jurídico del suelo rústico será el previsto en los artículos 61 a 67 del DL.

II-9. Unidades de actuación.

\*1. Cumplirán las características y los requisitos que se fijen reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación (artículo 94 del DL).

\*2. El plan general delimita las unidades de actuación indispensables para la consecución de los objetivos de la ordenación. La delimitación de nuevas unidades (DT1ª.2 del DL 1/2000) se producirá en los planes de desarrollo o en su caso se tramitará según lo dispuesto en el artículo 38.1 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

La modificación de las delimitadas requerirá la modificación del instrumento que las haya establecido (artículo 95 del DL).

\*3. En las reparcelaciones se aplicará lo previsto en el capítulo IV del título II y en los capítulos I a VI del título III del DL.

En suelo urbano, en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas.

\*4. Para facilitar e impulsar la gestión del suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento iniciará de oficio trabajos previos de identificación y valoración de las fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en unidades reparcelables continuas o discontinuas. La información se organizará por fichas, haciendo referencia a los extremos siguientes:

a) Memoria:

- Circunstancias que motivan la reparcelación.

- Descripción de la finca, de los edificios y de los demás elementos existentes sobre el terreno. Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que la afectan. Propietarios.

- Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

- Criterios de valoración y tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse.

b) Planos a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000:

- De situación y de relación con el núcleo.

- De delimitación e información, con expresión de los linderos, edificios y demás elementos existentes sobre el terreno.

- De ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecuta.

\*5. Las reparcelaciones emplearán en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

a) En supuestos de reparcelación voluntaria, el propietario o los propietarios afectados formularán una propuesta, formalizada en escritura pública, que será expuesta al público durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización: para la inscripción en el Registro de la Propiedad bastará la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

b) En supuestos de reparcelación simplemente económica, sus efectos se limitarán a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias.

La documentación del proyecto será la siguiente:

• Memoria:

- Circunstancias que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren.

- Descripción de la unidad reparcelable (que podrá incluir terrenos de cesión obligatoria de los relacionados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).

- Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados (que podrán coincidir con los indicados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).

- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

- Criterios de adjudicación.

- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse (que podrán coincidir con los indicados en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).

- Criterios de valoración de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

- Otras circunstancias que contribuyan a explicar los acuerdos propuestos.

- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada una y designación nominal de los adjudicatarios.

- Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse (que podrá coincidir con la incluida en los trabajos previos de identificación y valoración efectuados por el Ayuntamiento, a los que se ha hecho referencia en el número anterior).

- Cuenta de liquidación provisional (RGU 100).

• Planos a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000:

- De situación y relación con el núcleo de las fincas incluidas en la unidad reparcelable.

- De delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas, edificios y demás elementos existentes sobre el terreno.

- De ordenación, en el que se reproduzca el correspondiente plano del plan que se ejecuta.

El plazo de audiencia será de quince días.

El acuerdo de aprobación definitiva será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma ordinaria y sin ninguna limitación. El acuerdo se formalizará y protocolizará de forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 del RGU, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.

## II-10. Sistemas de actuación.

\*1. En las unidades de actuación delimitadas o que se delimiten según lo dispuesto en la norma II-9, el sistema de actuación preferente será el de cooperación, con reparcelación económica, o bien el que indique el expediente de delimitación.

(Es conveniente que sea así, por interés público: para simplificar la gestión urbanística del suelo urbano no consolidado que, con la estructura de propiedad característica y la experiencia de la gestión del PGOU anterior, de otra forma se estima difícilmente viable. Todo ello, sin perjuicio de que los planes de desarrollo o los proyectos de delimitación de unidades puedan proponer otro sistema -artículo 152 del RGU- ni de la posibilidad de cambiar el seleccionado -artículo 96 del DL 1/2000-)<sup>4</sup>.

\*2. En los ámbitos y sectores delimitados o que se delimiten en suelo urbanizable residencial se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución privada previstos en el artículo 96.2.a) del DL.

\*3. En el sector de suelo urbanizable industrial y terciario se utilizarán preferentemente los sistemas de ejecución pública previstos en el artículo 96.2.b) del DL.

(Es conveniente que sea así, por interés público: porque la ordenación del suelo industrial se consi-

dera necesaria y conviene impulsar su formulación en el plazo previsto)<sup>5</sup>.

\*4. En los asentamientos rurales y agrícolas en suelo rústico y en los sistemas generales, se actuará preferentemente por expropiación.

#### II-11. Organización temporal de la ejecución.

\*1. Salvo disposición reglamentaria que obligue a otros criterios y condiciones y sin perjuicio de la potestad de las administraciones públicas de establecer plazos para actuaciones concretas (artículos 89.2.b y 90 del DL), se fijan los plazos máximos siguientes.

\*2. La ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos señalados, los instrumentos y proyectos necesarios para la ejecución material de la ordenación pormenorizada y los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución se presentarán a trámite en el plazo máximo de ocho (8) años.

\*3. La realización efectiva de las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada se producirá en los plazos que se aprueben con los proyectos de urbanización o de obra pública ordinaria y los proyectos de ejecución de sistemas.

\*4. El plazo para solicitar las licencias de edificación de los terrenos que tengan la condición de solar coincidirá con el período de vigencia del planeamiento aplicable.

#### II-12. Patrimonio público de suelo.

\*1. Se estará a lo dispuesto en los artículos 74 y 76 a 77 del DL.

\*2. El Ayuntamiento constituirá el patrimonio de suelo municipal, que estará integrado por:

- Los bienes patrimoniales adscritos expresamente a tal destino.

- Los terrenos y las edificaciones y construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

- Los ingresos percibidos en concepto de canon, previstos en el DL para actuaciones en suelo rústico.

- Los terrenos y edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al patrimonio de suelo; y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en el DL.

- Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.

- Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

Su creación requerirá acuerdo expreso de la Corporación.

\*3. Llevará un registro de explotación, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos.

La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de las cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales.

\*4. El destino de los bienes será alguno de los previstos en el artículo 76 del DL:

- Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- Conservación o mejora del medio ambiente.

- Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.

- Conservación y ampliación del patrimonio.

- Planificación y gestión territorial y urbanística. En especial, pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

\*5. Los bienes integrantes del patrimonio de suelo municipal podrán ser enajenados según prevé el artículo 77 del DL.

#### II-13. Disposiciones transitorias.

\*1. Los planes urbanísticos de desarrollo del plan general anterior y sus instrumentos de ejecución mantendrán su vigencia y se considerarán adaptados a el DL, a los efectos previstos en la DT 2ª del DL, en la medida y de la forma que indican las normas particulares de este plan general.

\*2. Los planes de ordenación territorial e instrumentos de gestión de espacios naturales protegidos vigentes deberán adaptarse o justificar su adaptación a el DL en el plazo máximo de un año (DT 2ª del DL).

\*3. Las solicitudes de licencia de obra iniciadas con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU podrán tramitarse y concederse con arreglo al planeamiento anterior. A estos efectos, se considerará como fecha de inicio la de la solicitud de las autorizaciones previas que les fueran exigibles.

### III. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [0]: Suelo rústico excepto asentamientos rurales.

#### III-1. Aplicación de la normativa general.

\*1. En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.

\*2. En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el plan general, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).

En las fincas situadas en suelo rústico y afectadas por varias calificaciones, se permite el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos (DL 64).

\*3. Los proyectos de edificación justificarán la preservación del carácter rural del suelo y la no-formación de asentamientos no previstos (DL 62.5.a). A la finalización de la actividad, en su caso, garantizarán la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato (DL 62.5.b).

Asegurarán la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas. En particular, hasta tanto no se produzca su conexión a las redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales. Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales sin depurar a pozos y zanjas filtrantes y al terreno (DL 62.5.c).

Asegurarán la ejecución y el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, en su caso, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos (DL 62.5.d).

\*4. En los ámbitos afectados por el trazado de infraestructuras y sus servidumbres de protección sólo se permitirán usos y actividades (en su caso, con sus correspondientes construcciones e instalaciones) de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o de desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. El otorgamiento de estas licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante (DL 63.1.c y 63.2.b).

\*5. Los usos, actividades y construcciones permitidas cumplirán lo dispuesto en los artículos 65, 66 y 67 del DL.

Con respecto al punto 3 del artículo 66: las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, así como los requisitos sustantivos y documentales que deban cumplir en cada caso los proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial exigibles para su viabilidad, serán los que se determinen reglamentariamente. Hasta la aprobación de este reglamento se aplicarán las normas particulares de este plan general.

Con respecto al punto 1 del artículo 67: las dimensiones y demás características de las actuaciones de interés general, de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico, susceptibles de poder ser objeto de un proyecto de actuación territorial en suelo rústico, serán las que se determinen reglamentariamente; y, en defecto del reglamento, las reguladas en las normas particulares de este plan general.

#### III-2. Norma particular de las zonas [011] de protección ambiental natural (espacios naturales protegidos).

##### Delimitación.

\*1. El suelo rústico de protección ambiental natural se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

##### Instrumentos de ordenación.

\*2. Se prevé la formulación o en su caso la adaptación a el DL de los instrumentos municipales y supramunicipales siguientes:

- Plan rector de uso y gestión del parque rural de Frontera.

- Plan director de la reserva natural integral de los Roques de Salmor.

- Plan director de la reserva natural especial de Tibataje.

- Plan especial del paisaje protegido de Ventejís.

- Plan especial del paisaje protegido de Temijiraque.

- Normas de conservación del monumento natural de las playas.

##### Instrumentos de desarrollo.

\*3. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y

calificaciones territoriales (DL 27). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

\*4. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

Condiciones de los usos.

\*5. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los planes o normas de los espacios naturales protegidos y, en su caso, en los instrumentos de desarrollo aplicables.

En su defecto, en el ámbito del parque rural de Frontera y en los paisajes protegidos de Ventejís y Temijiraque (previo informe de compatibilidad; véase el punto 8 de esta norma) podrán permitirse los usos siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal tradicionales y sin edificación asociada.

b) Actividades extractivas: sólo prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.

c) Infraestructuras, excepto tratamiento de residuos, cuando se justifique la inexistencia de alternativas viables que cumplan la misma finalidad sin afectar a estas zonas; legitimadas mediante planeamiento especial.

Los instrumentos de ordenación o de desarrollo regularán los usos antedichos y los siguientes:

d) Residencial:

- Viviendas-guardería vinculadas a la vigilancia de los espacios naturales protegidos.

- En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

e) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

f) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas.

Condiciones de edificación:

\*6. La edificación de nueva planta se permitirá donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de ordenación o de desarrollo. Las construcciones y edificaciones deberán:

- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).

- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de doce metros y medio (12,5m) a eje de camino.

- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.

- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

\*7. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental:

\*8. A todas las actuaciones (incluso la rehabilitación de edificios existentes) se les exigirá un informe previo de la compatibilidad emitido por el organismo administrativo al que corresponda la gestión y administración del espacio, a los efectos previstos en el artículo 63.5 del DL.

\*9. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención de 3 metros de altura máxima, construidos o revestidos con piedra del lugar.

\*10. Los proyectos de actividades extractivas (prospecciones de agua) cumplirán su regulación específica.

\*11. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

III-3. Norma particular de las zonas [012] con protección ambiental paisajística.

Delimitación.

\*1. El suelo rústico con protección ambiental paisajística se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 27). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

\*3. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

## Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes<sup>6</sup>:

## a) Actividades extractivas:

- Sólo prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.

b) Infraestructuras, excepto tratamiento de residuos, cuando se justifique la inexistencia de alternativas viables que cumplan la misma finalidad sin afectar a estas zonas; legitimadas mediante planeamiento especial.

## c) Residencial:

- Sólo en supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

## d) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

## e) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, legitimadas mediante planeamiento especial.

\*5. En la montaña de Tisamar se prohíben los usos urbanos, turísticos y/o residenciales (norma 13.i del PIOEH aprobado el 8.5.2000).

## Condiciones de edificación.

\*5. La edificación de nueva planta se permitirá donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

## \*6 Las construcciones y edificaciones deberán:

- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).

- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de doce metros y medio (12,5m) a eje de camino.

- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.

- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

\*7 La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*8 El vertedero municipal existente en la montaña del Tesoro se declara fuera de ordenación.

El vertido de residuos sólidos debe interrumpirse. Tendrán que realizarse catas en la zona de vertido y sondeos perimetrales, así como cualquier otro ensayo que sea necesario para determinar la estabilidad de los depósitos actuales y su capacidad actual y potencial de contaminación del suelo y del subsuelo y de las aguas superficiales y subterráneas. Garantizadas unas mínimas condiciones de estanqueidad y estabilidad, el vertedero habrá de ser clausurado y sellado según las condiciones establecidas en la normativa vigente, recubriéndose la superficie con suelo vegetal y revegetándola.

Se garantizará la salida de los gases producidos en el interior por la degradación de la materia orgánica. Se construirá una red de drenaje que asegure la salida de los lixiviados hasta su almacenaje en balsa o depósito y, caso de que sea necesario, se preverá su tratamiento antes del vertido al medio.

El vertido futuro se realizará en el lugar y en las condiciones que especifique el Plan Insular, siempre cumpliendo la normativa vigente al respecto.

\*9 En las zonas litorales y en los cauces de barranco, a todas las actuaciones se les exigirá un informe previo de la compatibilidad de usos y actividades, emitido por el organismo administrativo al que corresponda la gestión y administración del espacio, a los efectos previstos en el artículo 63.5 del DL.

\*10. Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.

\*11. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

III-4. Norma particular de las zonas [02] de protección agraria.

## Delimitación.

\*1. El suelo rústico de protección agraria se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

## Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).

\*3. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

## Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras o áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial.

d) Residencial:

- En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

- Viviendas vinculadas a instalaciones legitimadas mediante proyectos de actuación territorial.

e) Industrial:

- Instalaciones industriales que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen, legitimadas con proyectos de actuación territorial.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:

- Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, instalaciones recreativas y áreas de servicio de carreteras, cuando deban ubicarse necesariamente en estas zonas y se legitimen con proyectos de actuación territorial.

g) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

h) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas (incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso), legitimadas mediante planeamiento especial.

\*5. A los efectos previstos en el artículo 25.1 del DL, se prohíbe la implantación de los usos y actividades siguientes:

a) Uso industrial:

- Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

- Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos, por su singular peligrosidad y molestia.

b) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:

- Instalaciones deportivas.

c) Otros:

- Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada.

## Condiciones de edificación.

\*6. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*7. Las construcciones y edificaciones deberán:

- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).

- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de doce metros y medio (12,5m) a eje de camino.

- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.

- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

\*8. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*9. Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.



Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- Densidad máxima: 1 ud/Ha o fracción.
- Superficie construida máxima: 20 m<sup>2</sup>/ud.

El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
- Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas: 5%.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

\*10. Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:

Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales del artículo III-1 y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente. A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:

- Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.

- La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).

- La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).

- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*11. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

\*12. Se prohíbe la sustitución de superficies aptas para el cultivo por jardines o superficies pavimentadas, así como la construcción de piscinas e instalaciones deportivas de cualquier clase.

\*13. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

\*14. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*15. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*16. Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.

\*17. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

III-5. Norma particular de las zonas [03] de protección territorial.

Delimitación.

\*1 El suelo rústico de protección territorial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).

\*3. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, podrán permitirse los usos siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras o áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial.

d) Residencial:

- En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

- Viviendas vinculadas a instalaciones legitimadas mediante proyectos de actuación territorial.

e) Industrial:

- Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, legitimados con proyectos de actuación territorial.

- Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones, por su singular peligrosidad o molestia, o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen, legitimadas con proyectos de actuación territorial.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:

- Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, instalaciones recreativas y deportivas y áreas de servicio de carreteras, cuando deban ubicarse necesariamente en estas zonas y se legitimen con proyectos de actuación territorial.

g) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

h) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas (incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso), legitimadas mediante planeamiento especial.

- Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada de escasa entidad.

Condiciones de edificación.

\*5. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*6. Las construcciones y edificaciones deberán:

- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).

- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de doce metros y medio (12,5m) a eje de camino.

- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.

- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

\*7. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*8. Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.

Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- Densidad máxima: 1 ud./Ha o fracción.

- Superficie construida máxima: 20 m<sup>2</sup>/ud.

El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos

primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

- Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas: 5%.

- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

\*9. Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:

Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales del artículo III-1 y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente.

A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las limitaciones siguientes:

- Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.

- La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).

- La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).

- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

- Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada.

- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*10. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

\*11. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

\*12. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*13. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*14. Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.

\*15. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

#### IV. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [10]: Asentamientos en suelo rústico.

##### IV-1. Aplicación de la normativa general.

\*1. Se cumplirá lo previsto en la norma III-1, así como las normas generales y ordenanzas aplicables.

\*2. En cumplimiento de la norma 14 del Plan Insular (aprobado el 8.5.2000), no se tolerará la construcción de nuevas viviendas rurales que se apoyen en tramos de carreteras, pistas o caminos con pendiente media igual o superior al 20%.

##### IV-2. Norma particular de las zonas [101] de asentamientos agrícolas.

###### Delimitación.

\*1. Los asentamientos agrícolas se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000.

###### Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23),

proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 27).

\*3. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37).

Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

a) Agrícola, ganadero (excepto ganadería industrial) y forestal.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento territorial especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial.

d) Residencial:

- En supuestos de rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

- Viviendas vinculadas a instalaciones legitimadas mediante proyectos de actuación territorial.

- Viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias.

e) Industrial:

- Instalaciones industriales que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen, legitimadas con proyectos de actuación territorial.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:

- Dotaciones y equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, legitimados con proyectos de actuación territorial.

g) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

h) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

\*5. A los efectos previstos en el artículo 25.1 del DL, se prohíbe la implantación de los usos y actividades siguientes:

a) Uso industrial:

- Depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

- Instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos, por su singular peligrosidad y molestia.

b) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general:

- Instalaciones deportivas.

c) Otros:

- Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada.

Condiciones de edificación.

\*6. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*7. Las construcciones y edificaciones deberán:

- Ser adecuadas al uso y a la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- Tener el carácter de aisladas. La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5m).

- Respetar un retranqueo mínimo de cinco metros (5m) a linderos y de doce metros y medio (12,5m) a eje de camino.

- No exceder de una (1) planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural.

- No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el cincuenta por ciento (50%).

\*8. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las limitaciones anteriores y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*9. Condiciones adicionales de los edificios e instalaciones vinculados a los usos agrícola, ganadero y forestal:

La edificación y las instalaciones admisibles se vinculan a la actividad agropecuaria efectiva y a la unidad apta para la edificación.

Mientras no exista proyecto de explotación aprobado, sólo podrán construirse casetas provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables, cumpliendo las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- Densidad máxima: 1 ud./Ha o fracción.
- Superficie construida máxima: 20 m<sup>2</sup>/ud.

El proyecto de explotación se referirá a toda la unidad y especificará los edificios e instalaciones necesarios, que guardarán proporción con la extensión y características de la finca y de los aprovechamientos primarios. Los edificios e instalaciones cumplirán las condiciones generales de la norma III-1 y las siguientes:

- La edificación no provisional sólo se admitirá en fincas o conjuntos de fincas que sumen una superficie igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>s.

En la zona de protección agrícola delimitada en las directrices de estructura y ordenación del territorio: Valverde y su litoral (mapa esquemático a escala 1:50.000) del Plan Insular aprobado el 8.5.2000 se exigirá una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>s<sup>7</sup>.

- Ocupación global máxima sin considerar aljibes ni construcciones auxiliares subterráneas: 10%.

- Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m<sup>2</sup>t.

El proyecto justificará su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes; incluirá un análisis somero de implantación paisajística y propondrá las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

Existiendo proyecto de explotación aprobado, podrán admitirse modificaciones y proyectos complementarios.

\*10. Condiciones adicionales de las instalaciones industriales:

Las instalaciones industriales cumplirán las condiciones generales del artículo III-1 y las que prevea el proyecto de actuación territorial correspondiente.

A los efectos previstos en el artículo 25.3 del DL, se establecen las condiciones adicionales siguientes:

- Sólo podrán construirse instalaciones industriales (aparte de las casetas de almacenamiento y cuartos de aperos de labranza) en fincas con superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000

m<sup>2</sup>s) y con fachada de al menos 50 metros a un camino público pavimentado o carretera.

- La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más de un diez por ciento (10%).

- La ocupación máxima será de un diez por ciento (10%).

- La edificabilidad máxima sobre rasante se establece en 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado (0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

- El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*11. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

\*12. Se prohíbe la sustitución de superficies aptas para el cultivo por jardines o superficies pavimentadas, así como la construcción de piscinas e instalaciones deportivas de cualquier clase.

\*13. Los aprovechamientos agrícolas se producirán en bancales, con muros de contención escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima, contruidos o revestidos con piedra del lugar.

\*14. Los establos y criaderos de animales se situarán a una distancia mínima de 500 metros de cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Los proyectos justificarán la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni al borde de los viales públicos existentes, y cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*15. Las estaciones de suministro de combustible cumplirán en todo caso la normativa sectorial aplicable.

\*16. Los proyectos de actividades extractivas cumplirán su regulación específica.

\*17. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

IV-3. Norma particular de las zonas [102] de asentamientos rurales.

Delimitación.

\*1. Los asentamientos rurales se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 27).

\*3. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

a) Agrícola, ganadero (excepto ganadería industrial) y forestal.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.

d) Residencial: sólo viviendas unifamiliares.

e) Industrial compatible con la residencia.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

g) Turístico:

- Establecimientos de turismo rural.

h) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

- Establecimientos comerciales y de servicios de escasa dimensión.

- Instalaciones de deporte al aire libre y de acampada de escasa entidad.

\*5. Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona A= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona B= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona D= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona E= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona I= Industrial compatible.

- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

- Zona ELP= Espacio libre público.

- Zona EL= Espacio libre público o privado.

- Resto= Viario.

\*6. Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales con el preferente puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIVIENDA UNIFAMILIAR			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	X	0	1	1	1	0		X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								INDUSTRIAL COMPATIBLE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	1	X	X	0		X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0		X	X	X*	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE PUBLICO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0		X	X	X*	X*

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0		X	X	X	X*

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIARIO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN		EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0		0	X	X*	X

en donde:

0 no permitido.

1 permitido en planta baja o en edificio exclusivo.

X compatible en todo caso

\* sólo espacio libre público

\*\* calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado

RC residencial vivienda colectiva

RU residencial vivienda unifamiliar

TH terciario hospedaje

TO terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión

AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario

#### Condiciones de edificación.

\*7. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a condiciones particulares y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*8. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*9. Condiciones de la unidad apta para la edificación:

- Los terrenos con pendiente natural de más del cincuenta por ciento (50%) no serán edificables.

- Sólo serán edificables las unidades de suelo que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:

a) Acceso rodado desde vial pavimentado.

Si es privativo de cada vivienda, el acceso podrá producirse mediante camino o calle particular cumpliendo las condiciones del apéndice 2 (accesibilidad y entorno de los edificios) del RD 2177/1996, de 4 de octubre: norma básica NBE-CPI/1996 de condiciones de protección contra incendios de los edificios. En cualquier otro caso, el acceso debe realizarse directamente desde una calle -pública o privada- que cumpla las condiciones de urbanización aplicables a la red viaria (anexo 2).

b) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.

c) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.

d) Suministro de energía eléctrica.

- La superficie mínima de las unidades edificables será la siguiente:

Zona A	90 m <sup>2</sup> s
Zona B	200 m <sup>2</sup> s
Zona D	400 m <sup>2</sup> s
Zona E	800 m <sup>2</sup> s

Zona I	800 m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

- El frente mínimo de las unidades edificables será el siguiente:

Zona A	6 m
Zona B	9 m
Zona D	10 m
Zona E	15 m
Zona I	15 m
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

El frente podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de tres metros (3m), cuando la unidad de suelo admita un círculo inscrito con diámetro:

Zona A	10 m
Zona B	15 m
Zona D	20 m
Zona E	30 m
Zona I	30 m

Las condiciones de superficie mínima y fachada mínima no se aplicarán en las unidades residuales preexistentes (anteriores a la aprobación inicial del plan general) en áreas consolidadas, en las que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

\*10. Condiciones de posición:

- Los edificios de nueva planta se retranquearán como mínimo tres metros (3 m) de la alineación de la parcela, del trasdós y de los linderos laterales, excepto en los casos siguientes:

a) En la zona A, la edificación podrá adosarse a la alineación de la parcela, al trasdós y a los dos linderos laterales, excepto en las parcelas que limiten con las zonas B, D, E, I, EQ, ELP o con otras categorías de suelo rústico. En estos casos, se obligará a un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) desde el o los linderos afectados.

b) En la zona B, la edificación podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales (salvo en límites con zonas D, E, I, EQ, ELP o con suelo rústico), solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

c) En todas las zonas:

- Si una de las medianerías está edificada, la nueva edificación se adosará al edificio medianero, man-

teniendo la misma línea de edificación (incluso sin retranqueo frontal).

- Si hay más de una medianería edificada, la nueva edificación podrá adosarse a una o más de una, solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

- A los edificios preexistentes con uso industrial sólo podrán adosarse en los supuestos antedichos edificios con el mismo uso.

Los edificios con uso industrial no podrán adosarse en ningún caso a edificios con uso distinto.

d) Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones que se deriven de la legislación y reglamentación sectorial.

#### \*11. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima global máxima será:

Zona A	100%
Zona B	50%
Zona D	50%
Zona E3	37,5%
Zona I	60%
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	5%
Zona EL	No admite edificación
Viarío	No admite edificación

#### \*12. Condiciones de edificabilidad:

- La edificabilidad global máxima será:

Zona A	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona B	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona D	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona E	0,375 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona I	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Zona EL	No admite edificación
Viarío	No admite edificación

- La superficie construida máxima será:

Zona A	No se limita
Zona B	250 m <sup>2</sup>
Zona D	300 m <sup>2</sup>
Zona E	300 m <sup>2</sup>
Zona I	600 m <sup>2</sup>
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viarío	No admite edificación

#### \*13 Condiciones de volumen y forma:

• La altura máxima será la grafiada en los planos de ordenación y, en su defecto:

- En Echedo, Tiñor y Casas del Monte: 1 planta.

- En el resto de los núcleos: 2 plantas.

- En todos los núcleos:

- Zona E: 1 planta.

- Zona I: 1 planta.

• Los edificios industriales tendrán la altura de cornisa que se justifique como adecuada.

• La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ( $\pm 1,5$  m) de la del terreno natural.

• Las viviendas tendrán un fondo edificable máximo de doce metros (12 m).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*14. Salvo mayor limitación de la legislación o normativa sectorial, los cerramientos de parcela se retranquearán al menos tres metros (3 m) del eje del camino o carretera. Tendrán una altura máxima de 1 metro y se construirán o revestirán con piedra del lugar.

\*15. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*16. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

<sup>1</sup> Esta precisión responde a los puntos 14 y 29” del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>2</sup> Esta precisión responde al punto 13 del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>3</sup> Esta precisión responde a los puntos 18 y 38” del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de



2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>4</sup> Esta explicación, que estaba contenida en la memoria (apartado 2.c3) responde al punto 25” del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>5</sup> Esta explicación, que estaba contenida en la memoria (apartado 2.c3) responde al punto 25” del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>6</sup> En el suelo de protección paisajística no se autorizan los usos agropecuarios, en cumplimiento del punto 7 del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

<sup>7</sup> Esta norma adicional responde al punto 40 del informe “Esquema de reparos del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde”, de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

## V. NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS [1]: Suelo residencial excepto asentamientos.

### V-I. Aplicación de la normativa general.

\*1. En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.

Suelo urbano residencial consolidado [111].

\*2. Los ámbitos de suelo urbano residencial consolidado se delimitan en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En esta categoría de suelo urbano deben realizarse las actuaciones precisas (obras de urbanización pendientes o complementarias) para que los terrenos adquieran la condición de solar (DL73.2).

No se permite delimitar de unidades de actuación (DL73.3).

\*3. La edificación de parcelas en suelo urbano residencial consolidado podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL73.2 y 4):

a) Si la parcela tiene la condición de solar.

b) Si se presta garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Suelo urbano residencial sin consolidar [112].

\*4. Los ámbitos de suelo urbano residencial sin consolidar se delimitan en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En estas categorías de suelo urbano, la actividad de ejecución requiere delimitar unidades de actuación (DL72.3).

Las unidades de actuación delimitadas se ejecutarán preferentemente empleando el sistema de cooperación.

Cuando la reparcelación material se juzgue impracticable o de muy difícil realización (DL86.1), la reparcelación podrá ser económica y limitarse al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios (DL86.2).

\*5. La edificación de parcelas en suelo urbano residencial sin consolidar podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL72.4):

a) Si la parcela tiene la condición de solar.

b) Si se cumplen los requisitos siguientes:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

- Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización.

- Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

\*6. El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano residencial sin consolidar se calcula con base en los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [ $\alpha$ ] siguientes:

Coeficientes de uso y tipología

Uso y tipología	$\alpha$
Uso preferente residencial, todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	0,9*s*AM/sc

en donde:

- s= superficie de la parcela afectada.
- AM= aprovechamiento medio.
- sc= superficie construida del edificio existente.

La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- El uso preferente (residencial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111.

De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio:  $a_p = (9/10) * s * AM$ . La superficie construible en m<sup>2</sup> se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela ( $a_p$ ) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente residencial, se divide por (9/10) y el resultado es  $sc_p = s * AM$ . Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.

- Los usos distintos del preferente disponen de menos edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888.

Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%:  $sc_p = 0,8 * s * AM$ , que sigue siendo bastante simple.

- El caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construible resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial:  $sc_p = sc$ . Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

Para más detalles, véase el subapartado 7 siguiente.

No se establecen coeficientes de sector y ámbito (B). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (Y) son idénticos a los de uso y tipología:

Coeficientes de homogeneización	Y
Uso preferente (residencial), todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	0,9*s*AM/sc

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso preferente:

$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar residencial, el uso preferente es el residencial (Y=9/10=0,9), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = 0,9 * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ( $\sum s$ ) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos ( $S_0$ ):

$$AM = A/S = 0,9 * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de actuación delimitadas es el siguiente:

Valverde	Superficie / zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
UA-1 (norte)															
					5972							4265	77		
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	-	-	5972	-	-	-	-	-	-	4265	-	77	-
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	<b>10313</b>														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	-	4180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	4180														
EM (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	<b>0.405</b>														
Y (uda/m <sup>2</sup> )	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	3762														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0.365</b>														
UA-2 (oeste)															
					1253			8206				842			2557
					1025							2352			
					1886							273			
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	-	-	4164	-	-	8206	-	-	-	3467	-	-	2557
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	<b>18394</b>														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	-	4164	-	-	4103	-	-	-	-	-	-	-
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	8267														
EM (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	<b>0.449</b>														
Y (uda/m <sup>2</sup> )	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	7440														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0.404</b>														

Valverde UA-3 (este)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
			3770	4607							2196			2153	
											409				
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	3770	4607	-	-	-	-	-	-	2605	-	-	2153	-
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	13135														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	1885	4607	-	-	-	-	-	-					
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	6492														
EM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.494														
Y (uda/m <sup>2</sup> t)	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	5843														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	0.445														

El Tamaduste UA-1 (antiguo plan parcial)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X2	ELP	+EL	+EQ	+V	+SG
											18571	49954			
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18571	49954			
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	68525														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					17116
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	17116														
EM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.250														
Y (uda/m <sup>2</sup> t)	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	15404														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	0.225														

El Tamaduste UA-2 (resto SUnc)	Superficie s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
				1535			6324				719			5843	
				2350			2324				241			159	
											5915				
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	-	3885	-	-	8648	-	-	-	7034	-	-	5843	-
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	37711														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	3885	-	-	4324	-	-	-					
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	8209														
EM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.323														
Y (uda/m <sup>2</sup> t)	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	7388														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	0.291														

La Caleta UA-1	Superficie s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
				892				4681			261		0	14943	0
				3507				2564			290				
								5283			9299				
								2843							
								2741							
								6063							
								2944							
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	-	4399	-	-	-	27119	-	-	9850	-	0	14943	0
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	56311														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	4399	-	-	-	20339	-	-					
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	24738														
EM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.409														
Y (uda/m <sup>2</sup> t)	0.440														
A <sub>total</sub> (uda)	22264														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	0.395														

Temijiraque UA-1	Superficie s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)														
	A1	A2,3	B1	B2	C1	C2	D1	D2	E1	X	ELP	EL	EQ	V	SG
				3587			4728				637		1566	4531	
				1950							817				
S (m <sup>2</sup> s)	-	-	5537	-	-	-	4728	-	-	-	1454	-	1566	4531	-
S <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> s)	17816														
e (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.00	2.00	0.50	1.00	0.70	1.25	0.50	0.75	0.375	-					
E (m <sup>2</sup> t)	-	-	2769	-	-	-	2364	-	-	-					
E <sub>total</sub> (m <sup>2</sup> t)	5133														
EM (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.288														
Y (uda/m <sup>2</sup> t)	0.90														
A <sub>total</sub> (uda)	4619														
AM (uda/m <sup>2</sup> s)	0.259														

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado residencial es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado residencial.	
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s) 222205
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t) 82061
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s) 0.369
Coefficiente de homogeneización .....	(uda/m <sup>2</sup> t) 9/10
Aprovechamiento global .....	(uda) 73855
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s) 0.332

\*7. Los propietarios de suelo urbano residencial sin consolidar tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio correspondiente:

$$a_p = 0,9 * s * AM \text{ [uda]}$$

Este aprovechamiento se mide en unidades de aprovechamiento (uda). La superficie construible sobre rasante en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela ( $a_p$ ) entre el coeficiente de homogeneización (Y) del uso que vaya a construirse:

$$sc_p = 0,9 * s * AM/Y \text{ [m}^2t\text{]}$$

a) Si el uso a construir es el residencial, puesto que  $Y = 9/10$ , resultará:

$$sc_{\text{residencial}} = s * AM \text{ [m}^2t\text{]}$$

b) Si se trata de otro uso,  $Y = 9/8$ :

$$sc_{\text{otros usos}} = 0,8 * s * AM \text{ [m}^2t\text{]}$$

c) Si se plantea un uso mixto, el aprovechamiento susceptible de apropiación se distribuye proporcionalmente. El máximo que puede corresponder a los usos no residenciales es:

$$a_{\text{otros usos}} = (4/10) * s * AM$$

y la superficie construida máxima a efectos de aprovechamiento susceptible de apropiación de los usos no residenciales:

$$sc_{\text{otros usos}} = (16/45) * s * AM \text{ [m}^2t\text{]}$$

Si los usos no residenciales alcanzan estos máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos residenciales es:

$$\begin{aligned} a_{\text{residencial}} &= (5/10) * s * AM \\ sc_{\text{residencial}} &= (5/9) * s * AM \text{ [m}^2t\text{]} \end{aligned}$$

Si los usos no residenciales no alcanzan los máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos residenciales es:

$$\begin{aligned} \text{Siendo } sc_{\text{otros usos}} &< (16/45) * s * AM \\ a_{\text{otros usos}} &= (9/8) * sc_{\text{otros usos}} \\ a_{\text{residencial}} &= a_p - a_{\text{otros usos}} = a_p - (9/8) * sc_{\text{otros usos}} \\ sc_{\text{residencial}} &= s * AM - (5/4) * sc_{\text{otros usos}} \text{ [m}^2t\text{]} \end{aligned}$$

d) En los supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios, el coeficiente de homogeneización es  $Y = 0,9 * s * AM/sc$ , del que resulta una superficie construible sobre rasante igual a la del edificio preexistente:

$$sc_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = sc \text{ [m}^2t\text{]}$$

\*8 El consumo de unidades de aprovechamiento de un edificio se calcula de la forma siguiente:

$$a_{\text{edificio}} = (9/10) * sc_{\text{residencial}} + (9/8) * sc_{\text{otros usos}} \text{ [uda]}$$

En el caso particular de reconstrucción o rehabilitación de edificios existentes:

$$a_{\text{reconstrucción/rehabilitación}} = a_p \text{ [uda]}$$

En el último supuesto, el consumo de unidades de aprovechamiento es siempre igual al aprovechamiento susceptible de apropiación. Y, caso de que se planteen, las hipotéticas ampliaciones excederán de éste y su consumo se calculará de la forma normal.

\*9. Para facilitar e impulsar la gestión del suelo de esta categoría, el Ayuntamiento iniciará de oficio los trabajos previos de identificación y valoración de fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en unidades reparcelables, según lo dispuesto en la norma II-9.

Las reparcelaciones emplearán en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Suelo urbanizable residencial [12].

\*10. Los ámbitos de suelo urbanizable residencial se delimitan en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. Se divide en las categorías siguientes:

- Suelo urbanizable no sectorizado diferido.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- Suelo urbanizable sectorizado ordenado.

En las tres categorías, la actividad de ejecución requiere la aprobación previa de su ordenación pormenorizada.

En el suelo urbanizable no sectorizado diferido se cumplirá lo dispuesto en el artículo 69.3 del DL, que exige la modificación o la revisión del planeamiento general y la tramitación simultánea del planeamiento parcial que establezca la ordenación pormenorizada.



<b>Sector</b> <b>Valverde R2</b>		Se formulará un plan parcial de ordenación con las reservas mínimas para espacios libres, equipamiento y dotaciones que indica el artículo 36 de la Ley de ordenación del territorio de Canarias.
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s)	16226
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t)	7870
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,485
Coefficiente de homogeneización .....	(uda*m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	90/100
Aprovechamiento global .....	(uda)	7083
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0,437</b>

<b>Sector</b> <b>Valverde R3</b>										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	<b>A2</b>	<b>B</b>	<b>C2</b>	<b>D2</b>	<b>E1</b>	<b>ELP</b>	<b>EQ</b>	<b>V+EL</b>	<b>SG</b>	
	1901		3748	1845	5714	1305	5478	10808		
			3494			3056		4170		
			2849			795				
			3790			1317				
	1901	-	13881	1845	5714	7054	5478	14978	-	
Suelo lucrativo .....									(m <sup>2</sup> s)	23341
Suelo no lucrativo .....									(m <sup>2</sup> s)	27510
Superficie global .....									(m <sup>2</sup> s)	50851
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	2.00	-	1.25	0.75	0.375	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	3802	-	17351	1384	2143	-	-	-	-	
Edificabilidad global .....									(m <sup>2</sup> t)	24680
Edificabilidad media .....									(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,485
Coefficiente de homogeneización .....									(uda*m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	90/100
Aprovechamiento zona (uda)	3422	-	15616	1246	1928	-	-	-	-	
Aprovechamiento global .....									(uda)	22212
Aprovechamiento medio .....									(uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0,437</b>

<b>Sector</b> <b>Valverde ITER</b>									
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)		<b>I</b>	<b>T2</b>	<b>ELP</b>	<b>EQ+D</b>	<b>V+EL</b>	<b>SG</b>		
		28535	2481	4398	2350	17126	5425		
		14323	2498	4060	20735	10488	8170		
		12274	2560	706		7487	8971		
				3333		2900			
			3573		5055				
			2909						
		55132	7539	18979	23085	43423	22566		
Suelo lucrativo .....								(m <sup>2</sup> s)	62671
Suelo no lucrativo .....								(m <sup>2</sup> s)	108053
Superficie global .....								(m <sup>2</sup> s)	170724
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)		0.60	2.00	-	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)		33079	15078	-	-	-	-	-	
Edificabilidad global .....								(m <sup>2</sup> t)	48157
Edificabilidad media .....								(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,282
Coefficiente de homogeneización .....								(uda*m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	81/50
Aprovechamiento zona (uda)		53588	24426	-	-	-	-	-	
Aprovechamiento global .....								(uda)	78014
Aprovechamiento medio .....								(uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0,457</b>

<b>Sector</b> <b>Calcosas R1</b>										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D1</b>	<b>E</b>	<b>ELP</b>	<b>EQ</b>	<b>V+EL</b>	<b>SG</b>	
				1268		2919	475	7717		
				1297		950				
				2494						
				3205						
	-	-	-	8264	-	3869	475	7717	-	
Suelo lucrativo .....									(m <sup>2</sup> s)	8264
Suelo no lucrativo .....									(m <sup>2</sup> s)	12061
Superficie global .....									(m <sup>2</sup> s)	20325
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	-	-	-	0.50	-	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	-	-	-	4132	-	-	-	-	-	
Edificabilidad global .....									(m <sup>2</sup> t)	4132
Edificabilidad media .....									(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,203
Coefficiente de homogeneización .....									(uda*m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t)	243/100
Aprovechamiento zona (uda)	-	-	-	10041	-	-	-	-	-	
Aprovechamiento global .....									(uda)	10041
Aprovechamiento medio .....									(uda/m <sup>2</sup> s)	<b>0,494</b>

Sector										
<b>Puerto de la Estaca (antiguo plan parcial)</b>										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	X				ELP	EQ	V+EL	SG		
	1476	490			15045	1853	8088	4164		
	2870	353			9729					
	863	1873								
	3051	1802								
	3652	1569								
	1317	2594								
	732	2505								
	3434	1046								
	924									
	30551	-	-	-	24774	1853	8088	4164		
Suelo lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)							30551		
Suelo no lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)							38879		
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s)							69430		
Coef.de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	-	-	-	-	-	-	-	-		
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	29277	-	-	-	-	-	-	-		
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t)							29277		
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)							0,422		
Coefficiente de homogeneización .....	(uda*m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)							117/100		
Aprovechamiento zona (uda)	34254	-	-	-	-	-	-	-		
Aprovechamiento global .....	(uda)							34254		
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s)							<b>0,493</b>		

Sector										
<b>Temijirque R1</b>										
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	A	BI	C	D1	E	ELP	EQ	V+EL	SG	
		3723		3237		16871	12170	12312	9527	
		4480		5664				135		
		4777		6340						
		4117								
		1044								
	-	18141	-	15241	-	16871	12170	12447	9527	
Suelo lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)							33382		
Suelo no lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)							52015		
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s)							85397		
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	-	0,50	-	0,50	-	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	-	9071	-	7621	-	-	-	-	-	
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t)							16691		
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)							0,195		
Coefficiente de homogeneización .....	(uda*m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)							243/100		
Aprovechamiento zona (uda)	-	22041	-	18519	-	-	-	-	-	
Aprovechamiento global .....	(uda)							40559		
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s)							<b>0,475</b>		

El aprovechamiento medio global del suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

<b>Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado.</b>	
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s) 435111
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t) 142119
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) 0,327
Aprovechamiento global .....	(uda) 202344
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s) <b>0,465</b>

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de 0,433 uda/m<sup>2</sup>s y un máximo de 0,500 uda/m<sup>2</sup>s: de un 7,5% por debajo a un 7,5% por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

<sup>1</sup> Se incluye en este subapartado el sector ITER (industrial-terciario) de Valverde, para cumplimentar el punto 22 del informa "Esquema de reparos del acuerdo de la C.O.T.M.A.C. en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001 a la revisión del Plan General de Valverde", de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

V-2. Norma particular de las zonas [11] de suelo urbano residencial.

Clasificación, categorización y calificación urbanística.

\*1. El suelo urbano residencial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas se admite la formulación de planes parciales de ordenación (DL 36), planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Condiciones de los usos.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

a) Agrícola.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.

d) Residencial.

e) Industrial compatible con la residencia.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

g) Turístico:

- En el núcleo de Valverde: establecimientos en casco urbano residencial de carácter no turístico que cumplan los estándares de infraestructura y servicios del artículo 8 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, de estándares turísticos, hasta una capacidad máxima de 100 plazas.

h) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

- Establecimientos comerciales y de servicios.

- Instalaciones de deporte al aire libre.

\*4. Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona A= Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

- Zona B= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona C= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona D= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona E= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona X= El previsto en el planeamiento de desarrollo vigente.

- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

- Zona ELP= Espacio libre público.

- Zona EL= Espacio libre público o privado.

- Resto= Viario.

\*5. Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo. La compatibilidad de los usos secundarios más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIVIENDA COLECTIVA			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
X	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIVIENDA UNIFAMILIAR			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE PUBLICO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIARIO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	



en donde:

0	no permitido
1	permitido en planta baja o en edificio exclusivo
X	compatible en todo caso * sólo espacio libre público * calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado
RC	residencial vivienda colectiva
RU	residencial vivienda unifamiliar
TH	terciario hospedaje
TO	terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario.

Condiciones de edificación.

\*6. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a condiciones particulares y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*7. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

\*8. Condiciones de parcela:

- Sólo serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:

a) Acceso rodado desde vial pavimentado.

Si es privativo de cada vivienda, el acceso podrá producirse mediante camino o calle particular cumpliendo las condiciones del apéndice 2 (accesibilidad y entorno de los edificios) del RD 2.177/1996, de 4 de octubre: norma básica NBE-CPI/1996 de condiciones de protección contra incendios de los edificios. En cualquier otro caso, el acceso debe realizarse directamente desde una calle -pública o privada- que cumpla las condiciones de urbanización aplicables a la red viaria (anexo 2).

b) Acceso peatonal y encintado de aceras.

c) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.

d) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.

e) Suministro de energía eléctrica.

f) Alumbrado público.

- La superficie mínima de las parcelas edificables será la siguiente:

Zona A	90 m <sup>2</sup> s
Zona B	200 m <sup>2</sup> s
Zona C	200 m <sup>2</sup> s
Zona D	400 m <sup>2</sup> s
Zona E	800 m <sup>2</sup> s
Zona X	Según el planeamiento de desarrollo vigente
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

- El frente mínimo de las parcelas edificables será el siguiente:

Zona A	6 m
Zona B	9 m
Zona C	9 m
Zona D	10 m
Zona E	15 m
Zona X	Según el planeamiento de desarrollo vigente
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

En las zonas A, B, C, D y E el frente podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de tres metros (3 m), cuando la parcela admita un círculo inscrito con diámetro:

Zona A	10 m
Zona B	15 m
Zona C	15 m
Zona D	20 m
Zona E	30 m

Las condiciones de superficie mínima y fachada mínima no se aplicarán en las parcelas residuales preexistentes (anteriores a la aprobación inicial del plan general) en áreas consolidadas, en las que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

\*9. Condiciones de posición:

- Los edificios de nueva planta se retranquearán como mínimo tres metros (3 m) de la alineación de la parcela, del trasdós y de los linderos laterales, excepto en los casos siguientes:

a) En la zona A, la edificación se adosará a la alineación de la parcela y podrá adosarse al trasdós y a los dos linderos laterales, excepto en las parcelas que limiten con las zonas B, D, E, EQ, ELP o con suelo

rústico. En estos casos, se obligará a un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) desde el o los linderos afectados.

b) En la zona B, la edificación podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales (salvo en límites con zonas D, E, EQ, ELP o con suelo rústico), solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

c) En la zona C, la edificación se adosará a la alineación de la parcela y podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales (salvo en límites con zonas D, E, EQ, ELP o con suelo rústico), solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

d) En las zonas A, B, C, D y E:

- Si una de las medianerías está edificada, la nueva edificación se adosará al edificio medianero, manteniendo la misma línea de edificación.

- Si hay más de una medianería edificada, se solicitará al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

- A los edificios preexistentes con uso industrial sólo podrán adosarse en los supuestos antedichos edificios con el mismo uso. Los edificios con uso industrial no podrán adosarse en ningún caso a edificios con uso distinto.

e) En la zona X se aplicará lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo vigente.

f) Lo anterior, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se deriven de la legislación y reglamentación sectorial.

#### \*10. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima global será:

Zona A	100%
Zona B	50%
Zona C	70%
Zona D	50%
Zona E	37,5%
Zona X	Según el planeamiento de desarrollo vigente
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	5%
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

#### \*11. Condiciones de edificabilidad:

- La edificabilidad máxima global será:

Zona A	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona B	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona C	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona D	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona E	0,375 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona X	Según el planeamiento de desarrollo vigente
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

#### \*12. Condiciones de volumen y forma:

- La altura máxima será la grafiada en los planos de ordenación y, en su defecto:

- En Puerto de la Estaca y Temijiraque	1 planta
- En el resto de los núcleos	2 plantas
- En las zonas E de todos los núcleos	1 planta
- En las zonas I de todos los núcleos	1 planta

- Los edificios industriales tendrán la altura de cornisa que se justifique como adecuada.

- En las zonas A y C -en la última, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios-, las condiciones de ocupación y edificabilidad deben garantizar la posibilidad de construir edificios con doce metros (12 m) de fondo desde la alineación y la altura máxima indicada en los planos. Para conseguirlo, los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima podrán superarse en los casos excepcionales en que sea necesario.

- La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ( $\pm 1,5$  m) de la del terreno natural.

- Las viviendas tendrán un fondo edificable máximo de doce metros (12 m).

Condiciones adicionales de los usos turísticos.

\*13. La capacidad alojativa máxima en los establecimientos hoteleros será de una cama por cada doscientos metros cuadrados de parcela neta (1/200 m<sup>2</sup>s).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*14. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*15. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa fa-

vorable del organismo administrativo competente en la materia.

V-3. Norma particular de las zonas [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial.

Clasificación, categorización y calificación urbanística.

\*1. El suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector e identificarán las parcelas destinadas a la edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, afectando como mínimo a un veinte por ciento (20%) de la superficie de suelo residencial útil.

Condiciones de los usos.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

a) Agrícola.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.

d) Residencial.

e) Industrial compatible con la residencia.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

g) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

- Establecimientos comerciales y de servicios.

- Instalaciones de deporte al aire libre.

\*4. Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona A= Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

- Zona B= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona C= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona D= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona E= Residencial de vivienda unifamiliar.

- Zona X= El previsto en el planeamiento de desarrollo vigente.

- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

- Zona ELP= Espacio libre público.

- Zona EL= Espacio libre público o privado.

- Resto= Viario.

\*5. Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIVIENDA COLECTIVA			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
X	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIVIENDA UNIFAMILIAR			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	X	0	1	1	1	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE PUBLICO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								ESPACIO LIBRE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....								VIARIO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI	
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	

en donde:

0	no permitido
1	permitido en planta baja o en edificio exclusivo
X	compatible en todo caso
	* sólo espacio libre público
	** calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado
RC	residencial vivienda colectiva
RU	residencial vivienda unifamiliar
TH	terciario hospedaje
TO	terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario.

#### Condiciones de edificación

\*6. La rehabilitación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a condiciones particulares y puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

\*7. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo (se mantiene la vigencia del plan parcial de Puerto de la Estaca).

En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

#### \*8. Condiciones de parcela:

- Sólo serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:

a) Acceso rodado desde vial pavimentado.

Si es privativo de cada vivienda, el acceso podrá producirse mediante camino o calle particular cumpliendo las condiciones del apéndice 2 (accesibilidad y entorno de los edificios) del RD 2.177/1996, de 4 de octubre: norma básica NBE-CPI/1996 de condiciones de protección contra incendios de los edificios. En cualquier otro caso, el acceso debe realizarse directamente desde una calle -pública o privada- que cumpla las condiciones de urbanización aplicables a la red viaria (anexo 2).

b) Acceso peatonal y encintado de aceras.

c) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.

d) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.

e) Suministro de energía eléctrica.

f) Alumbrado público.

- La superficie mínima de las parcelas edificables será la siguiente:

Zona A	90 m <sup>2</sup> s
Zona B	200 m <sup>2</sup> s
Zona C	200 m <sup>2</sup> s
Zona D	400 m <sup>2</sup> s
Zona E	800 m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

- El frente mínimo de las parcelas edificables será el siguiente:

Zona A	6 m
Zona B	9 m
Zona C	9 m
Zona D	10 m
Zona E	15 m
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

El frente podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de tres metros (3 m), cuando la parcela admita un círculo inscrito con diámetro:

Zona A	10 m
Zona B	15 m
Zona C	15 m
Zona D	20 m
Zona E	30 m

#### \*9. Condiciones de posición:

- Los edificios de nueva planta se retranquearán como mínimo tres metros (3 m) de la alineación de la parcela, del trasdós y de los linderos laterales, excepto en los casos siguientes:

a) En la zona A, la edificación se adosará a la alineación de la parcela y podrá adosarse al trasdós y a los dos linderos laterales, excepto en las parcelas que limiten con las zonas B, D, E, EQ, ELP o con suelo rústico. En estos casos, se obligará a un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) desde el o los linderos afectados.

b) En la zona B, la edificación podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales (salvo en límites con zonas D, E, EQ, ELP o con suelo rústico), solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

c) En la zona C, la edificación se adosará a la alineación de la parcela y podrá adosarse a uno de los dos linderos laterales (salvo en límites con zonas D, E, EQ, ELP o con suelo rústico), solicitando al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

d) En todas las zonas:

- Si una de las medianerías está edificada, la nueva edificación se adosará al edificio medianero, manteniendo la misma línea de edificación.

- Si hay más de una medianería edificada, se solicitará al Ayuntamiento la línea o líneas de edificación que resuelvan la continuidad entre los edificios existentes.

- A los edificios preexistentes con uso industrial sólo podrán adosarse en los supuestos antedichos edificios con el mismo uso. Los edificios con uso industrial no podrán adosarse en ningún caso a edificios con uso distinto.

e) Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones que se deriven de la legislación y reglamentación sectorial.

\*10. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima global será:

Zona A	100%
Zona B	50%
Zona C	70%
Zona D	50%
Zona E	37,5%
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	5%
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

\*11. Condiciones de edificabilidad:

- La edificabilidad máxima global será:

Zona A	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona B	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona C	1,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona D	0,75 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona E	0,375 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

\*12. Condiciones de volumen y forma:

- La altura máxima será la grafiada en los planos de ordenación y, en su defecto:

- En Valverde:	
* En zonas E	1 planta
* Resto	2 plantas
- En Pozo de las Calcosas	1 planta
- En Temijiraque	1 planta

- La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ( $\pm 1,5$  m) de la del terreno natural.

- Las viviendas tendrán un edificable máximo de doce metros (12 m).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*13. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*14. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

V-4 Norma particular de las zonas [122] de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y de las zonas [123] de suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial.

Clasificación, categorización y calificación urbanística.

\*1. El suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial y el no sectorizado diferido residencial se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas se exige la formulación de planes parciales de ordenación (DL 36) y se admiten los planes especiales de ordenación (DL 37) y los estudios de detalle (DL 38).

\*3. Los planes parciales determinarán las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas o parcelas. Siempre que sea posible, utilizarán las zonas de ordenanza homogénea previstas por el plan general para las zonas [11] de suelo urbano residencial y [121] de suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial.

Fijarán los coeficientes de uso y tipología, de ámbito y de homogeneización correspondientes, haciéndolos coincidir en lo posible con los previstos por el plan general para las zonas [11] de suelo urbano residencial y [121] de suelo urbanizable secto-

rizado ordenado residencial. Calcularán los aprovechamientos urbanísticos medios, justificando el cumplimiento del aprovechamiento urbanístico medio asignado por el plan general para cada ámbito.

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial oscilará entre el 7,5% por debajo y el 7,5% por encima del valor medio del suelo urbanizable sectorizado.

Justificarán el cumplimiento de los estándares mínimos del artículo 36.1.b del DL.

Para la ubicación de los espacios libres y el equipamiento y el trazado de la red viaria local tendrán en cuenta la ordenación indicativa establecida en el plan general y, en su caso, justificarán las divergencias.

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento del sector e identificarán las parcelas destinadas a la edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, afectando como mínimo a un veinte por ciento (20%) de la superficie de suelo residencial útil.

Condiciones de los usos.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables, que podrán permitir los usos siguientes:

a) Agrícola.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.

d) Residencial.

e) Industrial compatible con la residencia.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

g) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

- Establecimientos comerciales y de servicios.

- Instalaciones de deporte al aire libre.

\*5. El uso global de todos los sectores es el residencial. El uso preferente es la vivienda unifamiliar.

Los planes parciales determinarán la compatibilidad de otros usos secundarios, con base en la tabla siguiente:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							VIVIENDA UNIFAMILIAR			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
X	X	0	2	0	0	0	X	X	X	X

en donde:

0	no permitido
2	permitido sólo en edificio exclusivo
X	compatible en todo caso * permitido sólo excepcionalmente, previa justificación suficiente a juicio del Ayuntamiento, en las localizaciones concretas que indiquen los planos de ordenación del plan parcial
RC	residencial vivienda colectiva
RU	residencial vivienda unifamiliar
TH	terciario hospedaje
TO	terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario.

Condiciones de edificación.

\*6. Los planes parciales regularán las condiciones de parcela, de posición, de edificabilidad, de volumen y forma y otras. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indiquen y con las condiciones que establezcan.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

\*7. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*8. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

## VI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO INDUSTRIAL Y TERCIARIO [2].

### VI-I. Aplicación de la normativa general.

\*1. En todas las zonas se cumplirán las normas generales y ordenanzas aplicables.

\*2. En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos (urbano, urbanizable, rústico) se aplicará a cada parte el régimen que le asigna el plan general, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten (DL 64).

Suelo urbano industrial sin consolidar [212].

\*3. El ámbito de El Majano, que se clasifica como suelo urbano y se categoriza como suelo urbano sin consolidar, se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000. En esta categoría de suelo urbano, la actividad de ejecución requiere delimitar unidades de ejecución (DL 72.3).

La unidad de ejecución delimitada abarca todo el ámbito. Se ejecutará empleando preferentemente cualquiera de los sistemas de ejecución pública previstos en el artículo 96.2 del DL.

\*4. La edificación de parcelas en suelo urbano no consolidado industrial podrá autorizarse en los supuestos siguientes (DL 72.4):

a) Si la parcela tiene la condición de solar.

b) Si se cumplen los requisitos siguientes:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

- Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización.

- Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

- Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

\*5. El aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado industrial se calcula con base en los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no están destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [ $\alpha$ ] siguientes:

Coeficientes de uso y tipología.	
Uso y tipología	$\alpha$
Uso preferente industrial, todas las tipologías	9/10
Otros usos, todas las tipologías	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	$0,9*s*AM/sc$

en donde:

s= superficie de la parcela afectada.

AM= aprovechamiento medio.

sc= superficie construida del edificio existente.

La justificación de los coeficientes es la siguiente:

- El uso preferente (industrial) se premia con más edificabilidad. Al dividir por 9/10, la edificabilidad se multiplica por 1,111.

De otro lado, los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas del 90% del aprovechamiento medio:  $ap = (9/10)*s*AM$ . La superficie construable en m<sup>2</sup>t se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (ap) entre el coeficiente de homogeneización del uso que vaya a construirse. Si el uso a construir es el preferente industrial, se divide por (9/10) y el resultado es  $sc_p = s*AM$ . Esta formulación simplifica la comprensión y la aplicación del sistema.

- Los usos distintos del preferente disponen de menor edificabilidad. Al dividir por 9/8, la edificabilidad se multiplica por 0,888.

Siguiendo el razonamiento explicado en el caso anterior, si el uso a construir no es el preferente, el resultado es el 80%:  $sc_p = 0,8*s*AM$ , que sigue siendo bastante simple.

- En el caso singular de reconstrucción o rehabilitación de edificios, operando con los coeficientes se consigue que la superficie construable resultante (apropiable) coincida exactamente con la superficie construida inicial:  $sc_p = sc$ . Esta medida es necesaria para resolver problemas de ruina sobrevenida y similares.

Para más detalles, véase el subapartado 6 siguiente.

No se establecen coeficientes de sector y ámbito ( $\beta$ ). Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización (?) son idénticos a los de uso y tipología:

Coeficientes de homogeneización	
Uso preferente (industrial), todas las tipologías	Y
Otros usos, todas las tipologías	9/10
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	9/8
	$0,9*s*AM/s$

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso preferente:

$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

En el suelo urbano sin consolidar industrial, el uso preferente es el industrial ( $\square = 9/10 = 0,9$ ), por lo que:

$$a = 0,9 * s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \Sigma a = 0,9 * \Sigma s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ( $\Sigma s$ ) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos ( $S_0$ ):

$$AM = A/S = 0,9 * \Sigma s * e / (S_0 + \Sigma s) \text{ [uda/m}^2\text{]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio de la unidad de actuación delimitada es el siguiente:

<b>El Majano</b>						
<b>UA-1</b>						
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	I	ELP	EQ+D	V+EL	SG	
	21318	21981	2428	19505	5294	
	10185	13308	7091	201	7974	
	17923					
	13658					
	5938					
	10500					
	79522	35289	9519	19706	13268	
Suelo lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)				79522	
Suelo no lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)				77782	
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s)				157304	
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0.60	-	-	-	-	
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	47713	-	-	-	-	
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t)				47713	
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)				0,303	
Coefficiente de homogeneización .....	(uda*m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)				9/10	
Aprovechamiento zona (uda)	47236	-	-	-	-	
Aprovechamiento global .....	(uda)				42942	
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s)				<b>0,273</b>	

El aprovechamiento medio global de todo el suelo urbano no consolidado industrial es el siguiente:

<b>Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbano no consolidado industrial.</b>	
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s) 157304
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t) 47713
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) 0,33
Coefficiente de homogeneización .....	(uda/m <sup>2</sup> t) 9/10
Aprovechamiento global .....	(uda) 42942
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s) <b>0.273</b>

\*6. Los propietarios de suelo urbano industrial sin consolidar tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio correspondiente:

$$a_p = 0,9 * s * AM \text{ [uda]}$$

Este aprovechamiento se mide en unidades de aprovechamiento (uda). La superficie construible sobre rasante en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t) se obtiene dividiendo el aprovechamiento de la parcela (ap) entre el coeficiente de homogeneización ( $\square$ ) del uso que vaya a construirse:

$$sc_p = 0,9 * s * AM / Y \text{ [m}^2\text{]}$$



a) Si el uso a construir es el industrial, puesto que  $Y = 9/10$ , resultará:

$$sc \text{ industrial} = s * AM^2 [m^2]$$

b) Si se trata de otro uso,  $Y = 9/8$ :

$$sc \text{ otros usos} = 0,8 * s * AM^2 [m^2]$$

c) Si se plantea un uso mixto, el aprovechamiento susceptible de apropiación se distribuye proporcionalmente. El máximo que puede corresponder a los usos no industriales es:

$$a \text{ otros usos} = (4/10) * s * AM$$

y la superficie construida máxima a efectos de aprovechamiento susceptible de apropiación de los usos no industriales:

$$sc \text{ otros usos} = (16/45) * s * AM^2 [m^2]$$

Si los usos no industriales alcanzan estos máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos industriales es:

$$a \text{ industrial} = (5/10) * s * AM \\ sc \text{ industrial} = (5/9) * s * AM^2 [m^2]$$

Si los usos no industriales no alcanzan los máximos, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la superficie construida máxima de los usos industriales es:

$$\text{Siendo } sc * \text{otros usos} < (16/45) * s * AM \\ a * \text{otros usos} = (9/8) * sc * \text{otros usos} \\ a * \text{industrial} = ap - a * \text{otros usos} = ap - (9/8) * sc * \text{otros usos} \\ sc * \text{industrial} = s * AM - (5/4) * sc * \text{otros usos} [m^2]$$

d) En los supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios, el coeficiente de homogeneización es  $Y = 0,9 * s * AM / sc$ , del que resulta una superficie construible sobre rasante igual a la del edificio preexistente:

$$sc \text{ reconstrucción/rehabilitación} = sc [m^2]$$

\*7. El consumo de unidades de aprovechamiento de un edificio se calcula de la forma siguiente:

$$a \text{ edificio} = (9/10) * sc \text{ industrial} + (9/8) * sc \text{ otros usos} [\text{uda}]$$

En el caso particular de reconstrucción o rehabilitación de edificios existentes:

$$a \text{ reconstrucción/rehabilitación} = ap [\text{uda}]$$

En el último supuesto, el consumo de unidades de aprovechamiento es siempre igual al aprovechamiento susceptible de apropiación. Y, caso de que se plan-

teen, las hipotéticas ampliaciones excederán de éste y su consumo se calculará de la forma normal.

\*8. Para facilitar e impulsar la gestión del suelo de esta categoría, el Ayuntamiento iniciará de oficio los trabajos previos de identificación y valoración de fincas que deben ser objeto de cesión obligatoria y que pueden ser incluidas en la unidad reparcelable, según lo dispuesto en la norma II-9.

La reparcelación empleará en la medida de lo posible los procedimientos abreviados previstos en los artículos 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario [221].

\*9. El ámbito de Valverde-ITER, que se clasifica como suelo urbanizable y se categoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado, se delimita en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000 y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Se ejecutará empleando preferentemente cualquiera de los sistemas de ejecución pública previstos en el artículo 96.2.b del DL.

\*10. El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable es el calculado en las tablas siguientes.

Se establecen los coeficientes de uso y tipología [ $\alpha$ ]:

Coefficientes de uso y tipología.

Uso y tipología	$\alpha$
Uso preferente residencial, todas las tipologías	9/10
Uso preferente industrial y/o terciario, todas las tipologías	$(9/10) * (9/5) = (81/50)$
Otros usos, todas las tipologías	9/8
Reconstrucción o rehabilitación de edificios	$0,9 * s * AM / sc$

en donde:

s= superficie de la parcela afectada.

AM= aprovechamiento medio.

sc= superficie construida del edificio existente.

Los coeficientes de uso y tipología se justifican por las mismas razones indicadas con respecto al suelo urbanizable residencial (puntos 6 y 11 de la norma V-1). En el punto 11 se añade una penalización adicional (factor 9/5 adicional), cuando el uso preferente no es residencial, sino industrial y/o terciario. Esto, porque el sector ITER de Valverde lleva mucha carga de sistemas generales.

Se establecen los coeficientes de sector y ámbito ( $\beta$ ):

Coefficientes de sector y ámbito	$\beta$
Sectores de Valverde y supuestos de reconstrucción o rehabilitación de edificios	10/10
Sectores en Calcosas, Tamaduste y Temijiraque	27/10
Sector en Puerto de la Estaca	13/10

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización son ( $Y=\alpha*\beta$ ):

Coeficientes de homogeneización Y	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque Puerto de la Estaca		
	Valverde	Calcosas, Tamaduste, Temijiraque	Puerto de la Estaca
Uso preferente residencial	90/100	243/100	117/100
Uso preferente industrial y/o terciario	81/50	-	-
Otros usos	90/80	243/80	117/80
Reconstrucción o rehabilitación de edificios		0,9*s*AM/sc	

El aprovechamiento urbanístico de una parcela o de un conjunto de parcelas con uso lucrativo es el producto de su superficie (s), por la edificabilidad que le corresponde según la zona de ordenanza homogénea (e) y por el coeficiente de homogeneización del uso predominante:

$$a = s * e * Y \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico total de un ámbito es la suma de los aprovechamientos de las parcelas con uso lucrativo:

$$A = \sum a = Y * \sum s * e \text{ [uda]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del ámbito es la relación entre el aprovechamiento urbanístico total (A) y la superficie total (S), incluyendo tanto las parcelas lucrativas ( $\sum s$ ) como los viales, espacios libres, equipamientos y sistemas generales adscritos ( $S_0$ ):

$$AM = A/S = Y * \sum s * e / (S_0 + \sum s) \text{ [uda/m}^2\text{s]}$$

El aprovechamiento urbanístico medio del sector Valverde-ITER es el siguiente:

Sector Valverde ITER						
Superficies s/ zonas de ordenanza (m <sup>2</sup> s)	I	T2	ELP	EQ+D	V+EL	SG
	28535	2481	4398	2350	17126	5425
	14323	2498	4060	20735	10488	8170
	12274	2560	706		7487	8971
			3333		2900	
			3573		5055	
			2909			
	55132	7539	18979	23085	43423	22566
Suelo lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)					62671
Suelo no lucrativo .....	(m <sup>2</sup> s)					108053
Superficie global .....	(m <sup>2</sup> s)					170724
Coefficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0.60	2.00	-	-	-	-
Edificabilidad zona (m <sup>2</sup> t)	33079	15078	-	-	-	-
Edificabilidad global .....	(m <sup>2</sup> t)					48157
Edificabilidad media .....	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)					0.282
Coefficiente de homogeneización .....	(uda*m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)					81/50
Aprovechamiento zona (uda)	53588	24426	-	-	-	-
Aprovechamiento global .....	(uda)					78014
Aprovechamiento medio .....	(uda/m <sup>2</sup> s)					<b>0.457</b>

El aprovechamiento medio global del suelo urbanizable sectorizado es el siguiente:

Aprovechamiento urbanístico medio del suelo urbanizable sectorizado.		
Superficie global	(m <sup>2</sup> s)	435111
Edificabilidad global	(m <sup>2</sup> t)	142119
Edificabilidad media	(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0.327
Aprovechamiento global	(uda)	202344
Aprovechamiento medio	(uda/m <sup>2</sup> s)	0,465

El aprovechamiento urbanístico medio de los sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado diferido oscilará entre un mínimo de 0,433 uda/m<sup>2</sup>s y un máximo de 0,500 uda/m<sup>2</sup>s: de un 7,5 % por debajo a un 7,5 % por encima del medio del suelo urbanizable sectorizado.

VI-2. Norma particular de las zonas [212] de suelo urbano no consolidado industrial y [221] de suelo

urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario.

Clasificación, categorización y calificación urbanística.

\*1. El suelo urbanizable sectorizado ordenado industrial y terciario se delimita en los planos de ordenación del término, a escala 1:5.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. En estas zonas se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y estudios de detalle (DL 38).

Los instrumentos de ejecución material del planeamiento cumplirán lo previsto en el artículo 71.1.a del DL: Resolverán la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo precisa para materializar el diez por cien (10%) del aprovechamiento del sector.

Condiciones de los usos.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se permitirán los usos siguientes:

a) Agrícola.

b) Actividades mineras y extractivas de tierras y áridos y prospecciones de aguas, legitimadas mediante planeamiento especial.

c) Infraestructuras, legitimadas mediante planeamiento especial o con ejecución directa mediante proyecto de urbanización o de ejecución de sistemas.

d) En las zonas I: industrial. Se prohíben las industrias fabriles peligrosas o insalubres.

e) En las zonas TER:

- Residencial.

- Terciario, excepto alojamiento turístico.

f) Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

g) Otros:

- Instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas, incluyendo el alojamiento temporal cuando sea preciso.

- Establecimientos comerciales y de servicios.

- Instalaciones de deporte al aire libre.

\*4. Los usos preferentes de las zonas de ordenanza homogénea serán:

- Zona I= Industrial.

- Zona TER= Terciario y residencial.

- Zona EQ= Dotaciones, equipamientos y servicios de interés general.

- Zona ELP= Espacio libre público.

- Zona EL= Espacio libre público o privado.

- Resto= Viario.

\*5. Los usos permitidos se admiten como complemento o como alternativa al uso preferente de la zona. Los proyectos deben justificar su compatibilidad con el mismo.

La compatibilidad de los usos secundarios más habituales puede determinarse utilizando las tablas siguientes:

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							INDUSTRIAL			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	1	X	X	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							TERCIARIO Y RESIDENCIAL			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
X	2	0	1	0	0	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							ESPACIO LIBRE PUBLICO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							ESPACIO LIBRE			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X

Condiciones de compatibilidad del uso preferente.....							VIARIO			
RC	RU	TH	TO	AT	IC	IN	EQ	ELP	EL	VI
0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X

en donde:

- 0 no permitido  
 \* excepcionalmente puede admitirse una vivienda-guardería de la instalación terciaria o industrial.  
 1 permitido en planta baja o en edificio exclusivo  
 2 permitido en edificio exclusivo  
 X compatible en todo caso  
 \*\* sólo espacio libre público  
 \*\*\* calles peatonales o predominantemente peatonales y viario privado

RC	residencial vivienda colectiva
RU	residencial vivienda unifamiliar
TH	terciario hospedaje
TO	terciario otros: restaurantes, cafeterías, comercios, oficinas y salas de reunión
AT	almacenes y talleres domésticos
IC	industrial compatible
IN	industrial no compatible
EQ	dotaciones, equipamientos y servicios
ELP	espacio libre público
EL	espacio libre público o privado
VI	viario.

### Condiciones de edificación.

\*6. Los edificios de nueva planta se permitirán donde indique y con las condiciones que establezca el planeamiento de desarrollo. En su defecto, cumplirán las condiciones particulares siguientes.

#### \*7. Condiciones de parcela:

- Sólo serán edificables las parcelas que cumplan las condiciones de urbanización mínima siguientes:

a) Fachada a vial pavimentado.

b) Acceso peatonal y encintado de aceras.

c) Abastecimiento de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, desde una red municipal o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.

d) Evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.

e) Suministro de energía eléctrica.

f) Alumbrado público.

- La superficie mínima de las parcelas edificables será la siguiente:

Zona I	800 m <sup>2</sup> s
Zona TER	200 m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

- El frente mínimo de las parcelas edificables será el siguiente:

Zona I	15 m
Zona TER	9 m
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	No se limita
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

#### \*8. Condiciones de posición:

##### Zona I:

- Los edificios se retranquearán como mínimo seis metros (6m) de la alineación de la parcela y podrán adosarse al trasdós y a los linderos laterales, excepto en las parcelas que limiten con las zonas EQ, ELP o con suelo rústico. En estos casos, se obligará a un retranqueo mínimo de tres metros (3m) desde el o los linderos afectados.

- El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá destinarse al almacenaje de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantalla arbórea. Podrán construirse casetas de portería o de control de accesos, con una superficie construida máxima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>t).

##### Zona TER:

- La edificación se adosará a la alineación de la parcela y al menos en su primera crujía a los dos linderos laterales. Cumpliendo las condiciones de habitabilidad, podrá adosarse al trasdós.

#### \*9. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima global será:

Zona I	60%
Zona TER	100%
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	5%
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

#### \*10. Condiciones de edificabilidad:

- La edificabilidad máxima global será:

Zona I	0,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona TER	2,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EQ	No se limita
Zona ELP	0,05m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Zona EL	No admite edificación
Viario	No admite edificación

#### \*11. Condiciones de volumen y forma:

- La altura máxima será la grafiada en los planos de ordenación y, en su defecto:

- Zona I	1 planta
- Zona TER	2 plantas

- Los edificios industriales tendrán la altura de cornisa que se justifique como adecuada.

- La altura se medirá siempre en el punto más bajo del contacto de las fachadas con el terreno urbanizado. La cota final del terreno urbanizado no podrá diferir más de un metro y medio ( $\pm 1,5$  m) de la del terreno natural.

- Las viviendas tendrán un fondo máximo edificable de doce metros (12 m).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*12. Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachadas.

\*13. Las parcelas de la zona I se cerrarán con vallado perimetral, que podrá ser totalmente traslúcido o con un zócalo ciego de un metro (1 m) de altura máxima. El cerramiento se acompañará con la plantación de al menos un árbol de porte por cada diez metros de frente.

\*14. Los muros de contención se construirán escalonados, con tramos de 3 metros de altura máxima. Su cara aparente se acabará con mampostería de piedra del lugar.

\*15. Las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural requieren resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

## VII.- NORMA PARTICULAR DE LOS SISTEMAS GENERALES [3].

### Calificación urbanística.

\*1. Se consideran sistemas generales todos los existentes, aunque no estén delimitados en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:1.000 ni en los planos de ordenación del término a escala 1:5.000.

### Instrumentos de desarrollo.

\*2. Se admite la formulación de planes especiales de ordenación (DL 37) y proyectos de actuación territorial (DL 25).

### Condiciones de los usos.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.

En su defecto, los usos preferentes serán:

- En las zonas de dominio público y en las ocupadas por el sistema general, el propio del mismo.

- En zonas de servidumbre y afección, los de la zona de ordenanza homogénea afectada.

### Condiciones de edificación.

\*4. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se estará a lo siguiente:

- Las zonas de infraestructura viaria no admiten edificación.

- En los espacios libres adscritos a suelo residencial [1] e industrial y terciario [2] se aplicará la normativa particular de estas zonas.

- En las dotaciones, equipamientos y servicios adscritos a suelo residencial [1] e industrial y terciario [2] se aplicará la normativa particular de estas zonas.

- En las zonas de servidumbre y afección de sistemas e infraestructuras se aplicará la normativa particular de la zona de ordenanza homogénea afectada.

En los ámbitos afectados por el trazado de infraestructuras y sus servidumbres de protección sólo se permitirán usos y actividades (en su caso, con sus correspondientes construcciones e instalaciones) de carácter provisional y realizadas con elementos y materiales fácilmente desmontables. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o de desmantelamiento, y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. El otorgamiento de estas licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante (DL 63.1.c y 63.2.b).

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*5. En todos los nodos de infraestructura, incluso los existentes, se resolverá el tratamiento estético y paisajístico de la edificación, las instalaciones y su entorno mediante la plantación de pantallas vegetales.

## VIII.- NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN COMPLEMENTARIA [4].

VIII-1. Norma particular de las zonas [41] con protección complementaria cultural.

### Delimitación.

\*1. Las zonas con protección complementaria cultural se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

### Instrumentos de desarrollo.

\*2. Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23)

y calificaciones territoriales (DL 23). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

Condiciones de los usos y de edificación.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental

\*4. Todas las actuaciones requerirán resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

\*5. Se aplicará lo previsto en el catálogo de bienes de interés cultural. En defecto de catalogación, se aplicarán los puntos 2 a 8 de la norma II-5 (en este supuesto, sin carácter indicativo).

VIII-2. Norma particular de las zonas [42] con protección complementaria costera.

Delimitación.

\*1. Las zonas con protección complementaria costera se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

Instrumentos de desarrollo.

\*2. Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23) y calificaciones territoriales (DL 23). No se admite la formulación de proyectos de actuación territorial (DL 25).

Condiciones de los usos y de edificación.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*4. Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, puntos 1 y 2.

VIII-3. Norma particular de las zonas [43] con protección minera.

Delimitación.

\*1. Las zonas con protección minera se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000).

Instrumentos de desarrollo.

\*2. Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

Condiciones de los usos y de edificación.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*4. Actividades mineras o extractivas de tierras o áridos actuales. Las actividades mineras o extractivas de tierras o áridos actuales (existentes con anterioridad a la aprobación inicial del plan general) cumplirán las determinaciones siguientes:

- Si están autorizadas y estaban activas antes de la entrada en vigor del Decreto 2.994/1982, presentarán al organismo competente en materia de minería (normalmente la Dirección General de Industria de la Consejería de Industria y Comercio) un estudio de impacto ambiental o estudio detallado o básico de impacto ecológico, según los casos, completado con un análisis de las posibles alternativas de restauración del ámbito total afectado y, en particular, de las áreas que aún no hayan sido objeto de explotación.

- En el resto de los casos seguirán el procedimiento de autorización siguiente: Los proyectos de explotación de recursos (canteras, explotaciones agrícolas, construcciones de presas, pozos, etc.) que requieran efectuar construcciones u obras de importancia, se expondrán al público durante un mínimo de veinte días, publicándose la convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación en la misma, y notificándose a los propietarios y demás interesados directamente afectados, que podrán formular las alegaciones que procedan.

En los expedientes de licencia de apertura y obras de actividades mineras o extractivas de tierras o áridos, como aprovechamiento de recursos de la sección A (artículo 3.1 de la Ley 22/1973 de Minas), se seguirán los distintos procedimientos previstos en la legislación concurrente.

Salvo modificación o desarrollo de la legislación actual:

- Autorización previa del uso.
- Autorización de la explotación.
- Licencia o autorización de la actividad clasificada.
- Licencia de obras.

Obtenidas las licencias municipales, el titular de la actividad ha de dar comienzo a los trabajos dentro de los plazos legales y siguiendo el programa de labores aprobado. Los planes de labores de cada año se acompañarán con un anexo o separata que describa los trabajos a realizar del plan de restauración. Una vez terminada la explotación, se completará el plan de restauración aprobado, bien por el titular, en cuyo caso se le habrá exigido garantía suficiente para asegurar su cumplimiento, o bien por la Administración, si así se hubiera acordado. En el último caso, el titular estará obligado a entregar a la Administración una cantidad periódica suficiente para cubrir el coste de ejecución del plan de restauración. Esta cantidad se fijará por la Administración actuante y dotará el fondo destinado a financiar estas actuaciones (artículo 5 del RD 2.994/1982 del Ministerio de Industria y Energía).

\*5. Situación de las canteras. Cumplirán las limitaciones de los artículos 3 y 4 del Decreto 2.857/1978, reglamento general para el régimen de la minería:

Artículo 3: "No podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a distancia menor de cuarenta metros de edificios, ...puentes o conducciones de agua; a menos de las distancias áticas que establezcan las leyes sobre carreteras...; a menos de cien metros de alumbramientos, canales, acequias y abrevaderos o fuentes públicas; ni dentro de los perímetros de protección de baños o aguas minero-medicinales o minero-industriales o termales, y recursos geotérmicos; a menos de 1.400 metros de los puntos fortificados, a no ser que en este último caso se obtenga licencia de la autoridad militar, y en los otros de la autoridad que corresponda, si se trata de obras y servidumbres públicas, o del dueño, cuando se trate de edificios o derechos de propiedad particular. En las proximidades de las presas o embalses... y sus obras anexas, como aliviaderos, desagües de fondo y tomas de agua, la distancia mínima la fijará, en cada caso, el organismo administrativo que tenga a cargo la vigilancia y conservación de las obras..."

Las reglas anteriores regirán únicamente para las obras y servidumbres que existieran antes de ser otorgados los permisos, autorizaciones o concesiones."

Artículo 4: "Las distancias expresadas en el artículo anterior se contarán para los edificios desde los muros exteriores, paredes o cercas que estén unidas directamente a aquéllos...; en las carreteras..., de acuerdo con las normas que establezcan las leyes...; en las fuentes, desde la parte exterior del pilón, si lo tuviesen, o desde el lugar en que se depositen las aguas; en los abrevaderos y demás servidumbres públicas, desde la línea exterior que más inmediata se halle al lugar de las labores mineras y, por último, en los puntos fortificados, desde las obras de defensa más próximas al sitio en que las mismas labores hayan de ejecutarse..."

Las actuaciones de carácter industrial vinculadas a actividades de tipo extractivo (bloqueras, etc) se localizarán preferentemente en terrenos de topografía menos acusada y menor exposición a vistas desde y hacia los espacios de valor paisajístico.

#### \*6. Condiciones de explotación.

a) Ejecución de labores extractivas. Las labores extractivas se acometerán siempre por fases con entidad suficiente, de forma que pueda procederse a la restauración de cada una de ellas de forma independiente, sin interferir las labores de la fase siguiente.

Se prohíbe la explotación por debajo de la cota 0 y del nivel freático estacionario. Se prohíben las explotaciones por desplome y los taludes invertidos. Los frentes de explotación se excavarán en sentido descendente, formando bermas y bancos ataluzados. En las excavaciones manuales, la inclinación del talud no superará los 60°. Si la excavación se realiza por ripado o arranque con bulldozer, el talud tendrá una inclinación máxima de 25°, salvo que se justifique la estabilidad del material con taludes de mayor pendiente mediante estudio geotécnico.

La distancia vertical entre las bermas de separación entre dos bancos consecutivos no será nunca superior a 8 metros. Esta altura máxima se reducirá a 3 metros en explotaciones de arenas y gravas, puzolanas o jable. En excavaciones manuales, la altura máxima será siempre de 2 metros.

La tasa de descubierta (relación entre el estéril a retirar y el producto explotable a extraer) será igual o inferior a:

1/5	en el caso de basaltos, fonolitas y similares, si la capa a explotar es de 10 o más metros.
1/3	en el caso de puzolanas, jable y similares, si la capa a explotar es de 3 o más metros.
1/3	en el caso de gravas, arenas y picón, si la capa a explotar es de 2 o más metros.
Nula	en explotaciones de tierra vegetal.

b) Viario de acceso a las explotaciones. El viario de acceso será de uso exclusivo para el tránsito vinculado a la actividad y estará convenientemente señalizado. La ejecución y mantenimiento de este viario correrá a cargo de la explotación. El mantenimiento debe ser sistemático y periódico. Los tramos no pavimentados se regarán al menos cada cuatro horas, durante los períodos de trabajo, para evitar la formación de nubes de polvo.

La anchura mínima de su sección transversal será la que permita el cruce de dos vehículos del mayor tamaño autorizado para operar en la explotación, considerando un margen de seguridad de al menos la mi-

tad de su ancho a cada lado. De forma excepcional podrán permitirse tramos de un solo carril con una longitud máxima de 50 metros.

Las rampas se adaptarán al tipo y a la capacidad de maniobra de la maquinaria prevista, de la producción horaria estimada, del método de arranque y de la secuencia de explotación. La pendiente media no superará el 10%, admitiéndose máximos puntuales de hasta el 15% en rampas con longitud inferior a 50 metros.

c) Protección de la hidrología natural y de las redes de drenaje de la explotación. Se evitará la realización de actividades extractivas en los cauces de barranco, a menos que, por la localización del recurso a extraer, ésta resulte inevitable. En estos supuestos se acondicionará una vía de desagüe alternativa de tramo afectado, que no modificará el comportamiento hidráulico del cauce ni aguas arriba ni aguas abajo del tramo, dimensionada considerando un período de retorno de al menos 100 años.

En las zonas en que se requiera se dispondrán redes de drenaje superficial y/o subterráneo, calculadas para períodos de retorno de 100 años. El desagüe de dichas redes verterá en vías de evacuación de escorrentía preexistentes.

ch) Decapado y conservación del material edáfico. Se decaparán los terrenos cuando la potencia de la cubierta edáfica alcance al menos 10 cm, eliminándose previamente la vegetación del área a explotar. Si sus potencias lo permiten, el decapado y almacenaje se realizará de forma selectiva por horizontes.

El material edáfico se almacenará para su restitución posterior, en superficies llanas adecuadamente drenadas; se acumulará en forma de artesa, con altura máxima de 1,5 metros, asegurando su perfecta aireación y evitando la compactación.

d) Escombreras. Toda explotación contará con espacios adecuados de escombrera, dimensionados con base en las previsiones de extracción y rechazos, en el interior de la misma o, si se justifica su imposibilidad, en el exterior, acreditando la disponibilidad de los terrenos adecuados.

Los terrenos donde se ubiquen escombreras serán llanos o con ligera pendiente. En el segundo caso se garantizará la imposibilidad de que se produzcan corrimientos eventuales que puedan alcanzar edificios, infraestructuras o instalaciones. No estarán en cauces o lechos de inundación de barrancos funcionales, ni en situaciones que puedan afectarlos.

El material se almacenará de forma homogénea, por capas horizontales con espesor inferior a un metro y con compactación cuando se requiera.

e) Condiciones urbanísticas y de inserción territorial. Toda explotación dispondrá de cerramiento perimetral. El perímetro se tratará con pantallas vegetales

o de la forma más conveniente, procurando la mayor integración paisajística y la reducción de los niveles sonoros, que no superarán los 40 dB(A) en el predio habitado más próximo.

En el interior de la explotación sólo se levantarán las construcciones e instalaciones permanentes que sean imprescindibles para la misma o, en su caso, para la transformación del material extraído. Se establece una ocupación máximo del 5% y una altura máxima de 3 metros sobre la rasante del acceso.

#### \*7. Condiciones de restauración.

a) Restauración orográfica. La restauración orográfica o morfológica buscará la mayor integración de la antigua explotación en el paisaje circundante. La formación de bancos se adecuará a la orografía del entorno, evitando la excesiva rigidez o longitud de sus frentes y suavizando sus pendientes cuando lo aconsejen criterios paisajísticos.

Las pendientes resultantes serán estables y no superarán los 60º de inclinación con respecto al plano horizontal ni, en una franja perimetral de 20 metros de ancho, una pendiente superior en 30º a la del terreno natural.

b) Restauración hidrológica. La restauración asegurará el mantenimiento de las condiciones naturales de desagüe del territorio circundante o, caso de que hubieran sido modificadas, el desagüe calculado para un período de retorno de 500 años. Asegurará asimismo el drenaje de los terrenos afectados, evitando la aparición de zonas encharcables, salvo que éstas tengan un uso específico previsto en el plan de restauración.

La altura del terreno resultante sobre el nivel freático estacionario será mayor que la profundidad radicular de la revegetación propuesta más el 20%, y como mínimo 2 metros.

c) Erradicación de edificios, infraestructuras e instalaciones. Se demolerán todos los edificios, infraestructuras e instalaciones que no deban conservarse con base en el plan de restauración aprobado.

ch) Rellenos. Los rellenos necesarios se realizarán en primer lugar con materiales de la propia explotación provenientes de las escombreras. Cuando se requiera mayor volumen, podrán admitirse:

- Tierras, arcillas, arenas, gravas y similares.

- Escombros o inertes de construcción.

- Otros cuya idoneidad haya sido verificada en laboratorio.

No se admitirán rellenos que contengan residuos domiciliarios ni otros tipificados como peligrosos, ni sustancias que puedan dar lugar a contaminación del suelo y del subsuelo.



d) Restitución de la cubierta vegetal. Será obligado el restablecimiento de la cubierta vegetal natural sobre todas las superficies sin otro uso específico previsto en el plan de restauración. Las características de la cubierta vegetal serán similares a las del entorno próximo en cuanto a densidad, composición por estratos y requerimientos climáticos.

Se aportará una nueva cubierta edáfica sólo donde sea imprescindible para el desarrollo de la vegetación. La potencia de la capa aportada se justificará en función de la del sistema radicular de las especies a implantar, será al menos un 20% superior a la media de los terrenos circundantes y de similares características.

La restauración incluirá las medidas de protección de la capa edáfica aportada, garantizando su permanencia frente a procesos de erosión eólica e hídrica. Incluirá asimismo las labores de mantenimiento de la cubierta vegetal durante el tiempo necesario para asegurar su supervivencia, que no será inferior a tres años desde las siembras y plantaciones.

VIII-4. Norma particular de las zonas [44] con protección complementaria de infraestructuras.

#### Delimitación.

\*1. Las zonas con protección complementaria de infraestructuras se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

#### Instrumentos de desarrollo.

\*2. Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

#### Condiciones de los usos y de edificación.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*4. Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, puntos 4 y 5.

VIII-5. Norma particular de las zonas [45] con protección complementaria hidrológica.

#### Delimitación.

\*1. Las zonas con protección complementaria hidrológica se delimitan en los planos de ordenación del término (1:5.000), superpuestas a otras categorías de suelo rústico.

#### Instrumentos de desarrollo.

\*2. Afectando a estas zonas pueden tramitarse planes territoriales parciales y especiales de ordenación (DL 23), proyectos de actuación territorial (DL 25) y calificaciones territoriales (DL 23).

#### Condiciones de los usos y de edificación.

\*3. Se cumplirá lo dispuesto o lo que dispongan los instrumentos de desarrollo aplicables. En su defecto, se aplicarán las condiciones de la categoría de suelo rústico a que se superpone.

Medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental.

\*4. Se cumplirá lo previsto en la norma I-12, punto 3.

### ANEXO 1. LICENCIAS.

#### A1-1. Aplicación transitoria.

\*1. Las normas de procedimiento para tramitación de licencias se aplicarán transitoriamente y dejarán de regir cuando se apruebe la ordenanza municipal que regule esta materia.

#### A1-2. Actividades y obras sujetas a licencia previa.

\*1. Estarán sujetos a la obtención de previa licencia los actos relacionados en los artículos 166 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, 21 y 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y 2.1 de la Ley de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

#### A1-3. Solicitudes de licencia de obra.

\*1. Para solicitar licencia de obra se presentará la documentación siguiente:

##### a) Instancia o impreso normalizado en que conste:

- Nombre, apellidos, D.N.I. y domicilio del solicitante, así como de la persona interesada, caso de ser distinta. Si se trata de persona jurídica, se harán constar los datos de inscripción registral y el número de identificación fiscal de la misma.

- Identificación de la finca sobre la que se pretende actuar, indicando dirección completa, piso y puerta o, en su caso, parcela, y señalando a quién corresponde la titularidad de la misma.

b) Los documentos técnicos y descriptivos que exijan las ordenanzas municipales o el planeamiento vigente.

c) En su caso, las autorizaciones o concesiones no municipales que sean necesarias.

d) Si la edificación se va a destinar a un uso específico sujeto al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas o al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se requerirá con carácter previo la licencia de apertura correspondiente.

e) Si afecta a elementos comunes, se requerirá acuerdo o autorización de la comunidad de propietarios.

\*2. La solicitud de licencia se acompañará con el proyecto técnico relativo al objeto de la misma. De dicho proyecto deberán aportarse tantos ejemplares como organismos administrativos hayan de informar la petición, más uno, que se devolverá al interesado una vez concedida la licencia. Como mínimo, tres ejemplares.

#### A1-4. Obras menores.

\*1. Se considerarán obras menores:

a) Las de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual ni permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Por sencillez técnica se entiende la ausencia de elementos estructurales de hormigón armado o de perfilera metálica y de cerchas de madera.

b) Las obras de reforma o rehabilitación que no introduzcan variaciones esenciales en la composición exterior o la volumetría de los edificios, ni modifiquen su estructura resistente, ni tengan por objeto un cambio de uso de una parte o del conjunto de los mismos, tales como:

- Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública ni precisen andamios.

- Blanqueo, empapelado, pintura o estuco de habitaciones, escaleras o portales.

- Reparación o sustitución de solados.

- Obras en cuartos de baño. Colocación o cambio de aparatos sanitarios.

- Trabajos de carpintería en el interior.

- Retejado o reparación de tejados. Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.

- Otras obras de pequeña entidad, aunque no estén especificadas en los ejemplos anteriores.

\*2. Las solicitudes de licencia de obra menor se acompañarán con una sucinta memoria de la obra a realizar y expresarán su coste estimado.

## ANEXO 2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

### A2-1. Aplicación transitoria.

\*1. Las condiciones de urbanización se aplicarán transitoriamente y dejarán de regir cuando se apruebe la ordenanza municipal que regule esta materia.

### A2-2. Supresión de barreras físicas.

\*1. Los proyectos de obras de urbanización de vías públicas, parques y demás espacios de uso público, instalaciones de servicios y mobiliario urbano justificarán las soluciones de detalle de supresión de las barreras físicas que puedan limitar la accesibilidad de personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

Justificarán el cumplimiento del decreto 227/1997, de 18 de septiembre, reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o la legislación o reglamentación que lo sustituya.

### A2-3. Condiciones mínimas de la red viaria

\*1. Se proyectará con las dimensiones y características que especifique o se deriven del planeamiento urbanístico aplicable, de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

\*2. La anchura mínima de los carriles para tránsito rodado será de:

3,50 metros	el primer carril, cuando se trate de un vial con un solo sentido de circulación; y
3,00 metros	los carriles siguientes (segundo, etc.) de un vial con un solo sentido de circulación, admitiéndose se esta medida también, desde el primer carril en cada sentido, en calles de doble dirección.

\*3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% y máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al 1%, cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al 8%, cuando se resuelva la acera con escalonamientos, cumpliendo en todo caso la normativa de accesibilidad.

\*4. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito; las bandas de aparcamiento y el carril de circulación inmediato a éstas tendrán las anchuras mínimas siguientes:

Tipos de aparcamiento	Bandas de aparcamiento (m)	Ancho mínimo del carril colindante (m)
En línea	2,20	3,00
En batería	5,00	4,00
En espina	4,00	4,00

Los aparcamientos para vehículos que transporten minusválidos tendrán una anchura mínima de 3,30 metros y estarán debidamente señalizados.

\*5. En calles de nuevo trazado se preverán aceras a ambos lados, con el ancho mínimo que determine el planeamiento o, en su defecto, de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m). La separación entre las áreas dominadas por el peatón, la bicicleta y/o el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

\*6. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones no presentará obstáculos a la circulación de las personas ni de los vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que pueden ser atravesadas ocasionalmente por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

\*7. Los alcorques que se formen alrededor de los árboles plantados en zonas peatonales se cubrirán con rejillas de 2 centímetros de abertura máxima. Las tapas de arquetas, registros, rejillas o cualquier otro elemento colocado sobre el pavimento para acceder a la canalización de servicios subterráneos, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

\*8. Todos los equipamientos que se instalen sobre las aceras: papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles, de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desea mover.

#### A2-4. Condiciones mínimas del abastecimiento y de las redes de distribución de agua potable.

\*1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determina el Real Decreto 1.723/1982 de 18 de junio, Reglamentación técnico-sanitaria para

el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

En defecto de abastecimiento de agua procedente de una red municipal de agua potable o cuando existan indicios de que dicha red pueda ser fácilmente contaminada, se dispondrá una instalación automática de depuración, por lo menos bacteriológica, que garantice que el agua tratada poseerá las condiciones previstas para el abastecimiento de poblaciones.

\*2. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada:

a) Se utilizará preferentemente la red mallada.

b) Excepcionalmente, podrá admitirse la red ramificada en la distribución a zonas cuya configuración urbana sea básicamente lineal, cuya población no supere los 1.000 habitantes, con ramales que no superen los 1.000 metros de longitud. En estos casos se preverán fases sucesivas en que la red habrá de ir completando mallas, una al menos por cada 300 viviendas existentes y/o a construir.

\*3. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres de uso público, situando las conducciones bajo las aceras y separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas:

Distancia mínima a otras conducciones	Horizontal (cm)	Vertical (cm)
Electricidad alta tensión	30	30
Electricidad baja tensión	30	30
Telefonía	30	30
Gas	50	50
Alcantarillado	60	50

\*4. Las conducciones de agua potable discurrirán siempre por encima de las de alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tráfico rodado y de otras cargas exteriores, así como de las variaciones de temperatura. La profundidad bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías no será inferior a 1,00 metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 0,60 metros.

\*5. Los proyectos de urbanización especificarán el acople a las redes existentes. La presión en el acople no será inferior a tres ni superior a ocho atmósferas. Si no se consiguen estas condiciones, se estudiará la construcción de depósitos de regulación.

\*6. Las tuberías, piezas y accesorios de la red principal serán siempre de fundición dúctil. La conexión entre las redes principal y terciaria se hará con conducciones de fundición dúctil, colocando en las aceras válvulas de compuerta de cierre elástico PN-16 de fundición dúctil, hasta diámetros de 350 mm, o de

mariposa, con dispositivo desmultiplicador de manobra, para diámetros superiores. Para cada red terciaria se preverán por lo menos dos tomas de diámetro mínimo 60 mm.

\*7. Las tuberías de las redes terciarias serán de polietileno de PN-16, con accesorios de latón estampado o fundición dúctil o, previa justificación, de otro material. Las arquetas de alojamiento de válvulas y de acometidas serán como mínimo de 0,25\*0,25 metros para válvulas de una o dos pulgadas y de 0,12\*0,12 metros para válvulas de menos de una pulgada.

\*8. Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa obtención de licencia.

#### A2-5. Redes contraincendios.

\*1. Los hidrantes contraincendios se preverán en su caso de 80 mm, colocados a una distancia máxima de 200 metros y alimentados por una red realizada con tubería de fundición de diámetro no inferior a 100 mm, capaz de admitir un caudal de 500 o 1.000 litros por minuto durante dos horas.

\*2. Las redes contraincendios pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad e incluso -sólo en casos extremos- del mar.

#### A2-6. Redes de riego del sistema viario.

\*1. Los proyectos de urbanización preverán bocas de riego para la limpieza del sistema viario, en las aceras, cada 100 metros y próximas al bordillo, admitiéndose su colocación al tresbolillo en aceras enfrentadas cuando el ancho entre alineaciones sea igual o inferior a 15 metros.

\*2. Las redes de riego del sistema viario pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad.

#### A2-7. Redes e instalaciones de riego en espacios libres.

\*1. Las redes de riego en zonas ajardinadas tendrán capacidad suficiente para un consumo diario mínimo de 20 metros cúbicos por hectárea.

\*2. Podrán utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad y agua depurada. En el último supuesto, se exigirá que las concentraciones de DBO5, MES y coliformes sean como máximo 35 mg/l, 35 mg/l y 5.000 Fcoli/100 cm<sup>3</sup> respectivamente. Sólo podrán regarse con agua depurada especies vegetales susceptibles de consumo humano, si son de porte alto.

\*3. Salvo en el caso de jardines hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, el agua de riego deberá ser extraída de pozos, acequias de riego, canales, etc., y en ningún caso de la red de suministro de los núcleos de población.

\*4. En aquellos casos en que la presión de agua se consiga por medio de grupos motobombas, deberán proyectarse grupos hidroneumáticos de presión no inferior a 3 atmósferas ni superior a 5, que serán del tipo "monobloc" y tendrán garantizada la máxima protección. Los cuartos de motores serán subterráneos, con las dimensiones suficientes para albergar las máquinas, así como para montarlas, desmontarlas y repararlas cómodamente.

Estos fosos contarán con desagüe de fondo al vertido y, en caso de que la red tuviera un nivel superior al del suelo del foso, deberá verter a un pozo auxiliar en el que se instalará un grupo automático de vaciado con sondas de nivel. Los fosos estarán correctamente ventilados: para volúmenes inferiores a 8 m<sup>3</sup> se admite la ventilación con tubo de fondo y techo, por corriente térmica; si el volumen es superior a 8 m<sup>3</sup> deben instalarse aspiradores que fuercen la corriente de aire.

#### A2-8. Condiciones mínimas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

\*1. La evacuación de aguas residuales se realizará normalmente mediante redes de alcantarillado, cumpliendo lo previsto en la ordenanza ambiental de aguas residuales.

\*2. Las acometidas serán siempre a pozo de registro -prohibiéndose expresamente la perforación de conductos- y se harán a costa de los particulares interesados, previa obtención de licencia.

\*3. Las redes de alcantarillado se diseñarán siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres públicos. Se utilizará preferentemente el sistema separativo, con imbornales o sumideros para el agua de lluvia, a menos de 50 metros de distancia y con una superficie de recogida no mayor de 600 metros cuadrados; y disponiendo aliviaderos para las aguas pluviales antes de la entrada a la estación depuradora.

\*4. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales y, siempre que sea posible, se adaptarán a la del terreno o calle. La pendiente mínima será del 1%. La velocidad del efluente no será inferior a 0,5 m/seg. ni superior a 3 m/seg.

\*5. La sección mínima será de 0,30 metros. En calles de más de 10 metros de ancho se instalarán redes secundarias bajo las aceras, con tuberías de diámetro mínimo 0,20 metros. El alcantarillado discurrirá siempre por debajo de las conducciones de agua potable, con las separaciones mínimas indicadas en la norma A2-4.

\*6. Se colocarán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,60 m<sup>3</sup> en las cabeceras de los ramales, adosadas al primer pozo de registro del tramo.

\*7. Se colocarán pozos de registro visitables al menos cada 50 metros y siempre que se produzcan encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o de dirección, y en los acoples de sumideros y acometidas. En cambios de cota mayores de 0,80 metros se dispondrán pozos de resalto.

\*8. Los sumideros se construirán a ambos lados de la calzada, junto al bordillo, conectados directamente al pozo de registro más próximo, y se modificará la calzada a su alrededor de forma que se facilite la entrada de agua.

\*9. No se autorizará el vertido al terreno de aguas no depuradas.

\*10. Los vertidos industriales que no requieran tratamiento previo, por ser susceptibles de tratamiento biológico, podrán acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado antes de la acometida.

\*11. Las depuradoras de aguas residuales se adaptarán a lo previsto en legislación o reglamentación sectorial comunitaria, estatal o autonómica vigente.

A2-9. Condiciones mínimas de las redes de suministro de energía eléctrica.

\*1. Salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en áreas donde la densidad de población sea baja, podrán autorizarse tendidos aéreos y líneas de distribución aéreas en baja tensión, justificando adecuadamente su escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

\*2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, estarán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se prevean en terrenos destinados a tal fin y cumplan las instrucciones de seguridad que se señalen.

\*3. La profundidad mínima de la instalación de conductores, enterrados directamente o dispuestos en conductos, será de 0,60 metros, salvo en los cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas a otras redes de infraestructura y en especial a la de abastecimiento de agua, según la norma A2-4.

A2-10. Redes de alumbrado público.

\*1. La instalación de las redes de alumbrado público podrá ser subterránea o sobre fachadas (sólo cuando se prevean brazos murales). En el primer caso, los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm<sup>2</sup>. En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación, que deberá ser extre-

madamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose; y la sección mínima de los conductores será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

\*2. Según el tipo de espacio urbano se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y del factor de uniformidad a adoptar:

Espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Viario principal y accesos a poblaciones	20	0,20-0,25
Calles de tráfico rodado	7,5-15	0,15-0,25
Calles compartidas y peatonales	5-10	0,15-0,25
Plazas	8-12	0,20-0,25
Paseos	12-16	0,25
Parques y jardines	2	0,25

\*3. Las instalaciones de alumbrado y/o iluminación en espacios libres exteriores o interiores, públicos o privados, cumplirán lo dispuesto en los puntos anteriores, así como las instrucciones específicas del organismo administrativo competente y las normas de la casa suministradora. Salvo autorización expresa, todas las conducciones serán subterráneas.

A2-11. Condiciones de acondicionamiento de los espacios libres.

\*1. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones y las especies adecuadas, tanto de arbustos como de árboles, de fácil arraigo y (preferiblemente) de crecimiento rápido, así como plantas ornamentales. En lo posible, se evitará la utilización de especies importadas. El proyecto incorporará la previsión del mantenimiento necesario en cuanto a necesidades de riego y limpieza de los espacios pavimentados.

\*2. En las obras de acondicionamiento de parques, jardines y zonas de recreo y expansión de uso público se observarán las condiciones generales siguientes:

a) En parques y jardines de espacios exteriores accesibles se dispondrán caminos o sendas de 1,80 metros de anchura mínima, pavimentados con material duro o antideslizante.

b) Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se efectuarán de modo que ni éstos, ni las ramas o troncos inclinados, invadan los caminos o sendas por debajo de una altura libre de 2,10 metros.

c) Todos los desniveles se salvarán mediante rampas, sin perjuicio de la existencia de escaleras o gradas, con una pendiente máxima recomendada del 6% y que no superará en ningún caso el 8%.

\*3. En los parques urbanos se mantendrá la primacía de la zona forestada o en estado natural (o se-

minatural) sobre la acondicionada mediante urbanización. Dispondrán de los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos de preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado.

\*4. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas (arbolado manifestando ejes y perspectivas, cultivos de flores). Se considerarán componentes básicos de los jardines los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario, áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado para el ejercicio informal de deportes sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, acondicionadas para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento, para el aislamiento de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

\*5. La disposición de parques y jardines deberá formar en algunos lugares zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí espacios verdes significativos. Los componentes básicos a considerar son:

a) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta, con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental contra sonidos y contaminación.

c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpiquen el trayecto.

Los pasillos verdes evitarán cruces a nivel con el tráfico o se diseñarán con pasos preferenciales.

### ANEXO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

#### A3-1. Aplicación transitoria.

\*1. Las condiciones de edificación se aplicarán transitoriamente y dejarán de regir cuando se apruebe la ordenanza municipal que regule esta materia.

#### A3-2. Condiciones de parcela.

##### Cumplimiento de la normativa urbanística.

\*1. Las parcelas de suelo urbano, urbanizable y rústico sólo serán edificables si cumplen condiciones de urbanización y dimensionales indicadas en la normativa urbanística del plan general y/o de sus instrumentos de desarrollo.

No se considerarán solares edificables los terrenos que formen parte de vías, espacios libres públicos o cualquier otro suelo que carezca de aprovechamiento edificatorio según la normativa urbanística aplicable.

##### Segregación y agregación de parcelas.

\*2. Los supuestos de segregación no podrán dar lugar a parcelas con superficie inferior a la mínima indicada en cada caso, salvo que se reconozcan como no edificables. No se admitirán segregaciones que den lugar a parcelas en las que no puedan cumplirse las normas generales y particulares aplicables.

\*3. En los supuestos de agregación se cumplirán las normas generales y particulares planteadas para las parcelas originales.

##### Espacio exterior.

\*4. Se consideran "espacio exterior" los espacios libres de parcela limitados por las alineaciones de edificación, las calles y los espacios libres públicos. Los espacios exteriores accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones siguientes:

a) Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde el espacio público (viario, espacios libres) o desde otro espacio exterior accesible.

b) La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8%.

c) El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética que requiera el Ayuntamiento en cada caso.

d) Estará dotado de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.

e) Podrá disponer de cerramiento exterior. Cuando no exista, los espacios exteriores accesibles serán de uso público.

\*5. La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su “no accesibilidad” mediante un cerramiento exterior.

### A3-3. Condiciones de posición.

#### Alineaciones y rasantes.

\*1. Los planos de ordenación definen las rasantes de la red viaria urbana y las alineaciones de parcela o públicas del suelo urbano y de los asentamientos rurales delimitados, sobre las que, salvo mayor restricción de la normativa particular o restricción impuesta por la legislación sectorial, podrá construirse el cerramiento de parcela.

\*2. El planeamiento parcial definirá las alineaciones de parcela o públicas y las rasantes del suelo urbanizable.

\*3. En caso de duda y siempre que el Ayuntamiento lo considere necesario, las alineaciones y rasantes serán las que se señalen de forma expresa para cada caso.

#### Tipos básicos de edificación.

\*4. La edificación se ajustará a los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, con retranqueos obligatorios de la alineación pública y de todos sus linderos.

b) Edificación adosada a una medianería y retranqueada del resto de sus linderos.

c) Edificación continua o entre medianerías.

#### Situación con respecto a la alineación de parcela.

\*5. Con respecto a la alineación de parcela o pública, la edificación podrá estar:

a) En línea: si la línea de edificación coincide con la alineación pública.

b) Fuera de línea: si la línea de edificación es exterior a la alineación pública.

c) Remetida o retranqueada: si la línea de edificación es interior a la alineación pública.

\*6. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen de forma expresa, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá estar fuera de línea.

#### Separación a linderos.

\*7. Cuando las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a

los linderos laterales y al testero, si por la forma irregular de la parcela es difícil diferenciar cuál es el testero, las separaciones se medirán de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

#### Retranqueos.

\*8. Las normas urbanísticas pueden regular los retranqueos como valor fijo obligado o como valor mínimo, o prever la posibilidad de que exista en cualquier planta del edificio con respecto a la alineación de la edificación.

\*9. Las construcciones situadas por debajo del forjado de piso de la planta baja y enteramente subterráneas no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos y a la separación a linderos.

\*10. Los proyectos de construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que resulte permitida en el subsuelo de espacios que deban estar ajardinados justificarán la solución adoptada para posibilitar la plantación de arbolado. Entre las soluciones posibles, se admitirá que la losa superior quede como mínimo a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que resista el peso de una capa de tierra de esa altura.

### A3-4. Condiciones de ocupación.

#### Área de movimiento de la edificación principal.

\*1. Salvo mayores limitaciones de la normativa particular o restricción impuesta por la legislación sectorial, la edificación sobre y bajo rasante podrá ocupar la totalidad del área de movimiento de la edificación principal, delimitada en la normativa particular o resultante de las separaciones a linderos y los retranqueos obligatorios.

#### Espacios libres de parcela.

\*2. En los espacios libres de parcela no se admitirá ninguna construcción sobre rasante salvo, excepcionalmente, construcciones auxiliares que no ocupen más de un 10% de su superficie y no computen edificabilidad.

### A3-5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

#### Edificabilidad máxima.

\*1. La edificabilidad máxima se fija en las normas particulares, como valor límite de la superficie construable sobre rasante. En todos los supuestos, se mide en metros cuadrados construibles ( $m^2t$ ) o en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de parcela ( $m^2t/m^2s$ ). En el último caso, se calcula afec-

tando a la superficie neta total de la parcela, aunque parte de ésta se destine a espacios libres privados.

Superficie construida.

\*2. La superficie construida o edificada de cada planta de una edificación es la de la proyección horizontal del forjado o techo que la cubre. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.

Sin embargo, para su comparación con la superficie edificable máxima, no computarán las superficies siguientes:

a) La de las plantas o fracciones de las mismas que quepa considerar como sótano, por ser enteramente subterráneas o en las que la cara inferior del forjado de techo no sobresalga más de un metro del terreno natural circundante.

b) Los soportales de uso público.

c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

e) Los patios de parcela y los interiores, no cubiertos.

f) Las construcciones auxiliares de tres metros de altura de cornisa máxima, cerradas con materiales translúcido y construidas con estructura ligera desmontable.

g) La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

h) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa, excepto áticos.

Edificabilidad en segregaciones y agregaciones.

\*3. La segregación de fincas en que exista edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. No será segregable la parte de la parcela afecta al aprovechamiento materializado.

\*4. En las agregaciones, la edificabilidad total será la resultante de sumar las edificabilidades de cada una de las fincas originales.

A3-6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Altura máxima.

\*1. La altura máxima se fija en las normas particulares como valor límite del número de plantas so-

bre rasante. Para el cómputo de la altura máxima sobre rasante se considerarán todas las plantas del edificio o las fracciones de las mismas en las que la cara inferior del forjado de techo sobresalga más de un metro del terreno urbanizado.

Altura de cornisa.

\*2. Por altura de cornisa se entiende la distancia vertical entre cualquier punto de contacto de las fachadas (delantera, laterales y trasera) de un edificio con el terreno urbanizado y la cara inferior del forjado de techo de la última planta. Si el techo de la última planta no es horizontal, se medirá hasta un plano horizontal teórico coincidente con la mayor de las alturas libres proyectadas en la última planta.

\*3. En todos los casos, la altura máxima de cornisa será  $h = 3 \cdot n + 1$ , medida en metros lineales, siendo "n" el número de plantas permitido en cada caso.

Construcciones por encima de la altura de cornisa.

\*4. Por encima de la altura de cornisa se admite exclusivamente la construcción del forjado de cubierta y la construcción o instalación de vertientes de cubierta; núcleos de comunicación vertical (remates de cajas de escalera y ascensores); chimeneas; paneles de captación de energía solar y otras instalaciones, como antenas, depósitos de agua y similares; así como antepechos, barandillas y remates ornamentales. Se admite asimismo la construcción de lavaderos, retranqueados a la segunda crujía y como mínimo tres metros de cualquier alineación de fachada, que no superen una superficie de seis metros cuadrados construidos por unidad de vivienda ni ocupen en total más del veinte por cien (20%) de la superficie construida de la última planta.

Paramentos al descubierto.

\*5. Todos los paramentos que queden al descubierto como consecuencia de los cambios de altura deberán tratarse como fachadas.

Medianerías vistas.

\*6. En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla, cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público); admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima, por razones de imagen urbana.



## Plantas bajo rasante.

\*7. El número total de plantas bajo rasante (incluidas la de semisótano cuando la cara inferior del forjado techo sobresalga menos de un metro del terreno urbanizado) no podrá exceder de dos. La cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de seis metros medidos desde la rasante o bien desde la cota natural del terreno.

## Alturas libres.

\*8. Las alturas libres de piso de las plantas del edificio no serán inferiores a lo que indiquen las normas u ordenanzas de uso; si no se especificaran para el uso concreto, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:

- Sótanos y semisótanos	2,20 metros
- Plantas bajas no residenciales	3,50 metros
- Entreplantas no comerciales	2,50 metros
- Plantas de piso	2,50 metros
- Áticos y torreones	2,50 metros
- Piezas no habitables en cualquier planta	2,20 metros

\*9. En las plantas con cubierta inclinada se permitirá que, como máximo, la mitad de la superficie útil tenga altura menor que la reglamentaria. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,90 metros.

## Entrepisos en plantas bajas con uso terciario.

\*10. La construcción de entrepisos dentro de la altura libre de las plantas bajas con uso terciario se permitirá con las condiciones siguientes:

a) La superficie útil del entrepisos no superará el 25% de la planta baja del local comercial a que se añada. A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente a la cuarta parte de la superficie útil con que quede en su nueva configuración.

b) Salvo mayor limitación de las normas de uso, la altura libre mínima del entrepiso será de 2,20 metros (con una tolerancia de reducción a 2 metros para fondos de viga o instalaciones); y la de la planta baja por debajo de éste, de 2,50 metros. Si la altura libre de un entrepiso existente no alcanza los 2 metros de altura libre, sólo podrá utilizarse para depósitos comerciales o destino análogo.

c) Los locales del entrepiso tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m<sup>2</sup> de superficie mínima, abierto a un espacio exterior accesible o a un patio interior con superficie mínima 12 m<sup>2</sup> y con vista recta de al menos 3 metros. Esta superficie de hueco de 1,50 m<sup>2</sup> será para locales de hasta 10 m<sup>2</sup> de superficie útil;

por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m<sup>2</sup>, aumentará la superficie del hueco en 0,10 m<sup>2</sup>. Sin perjuicio de lo anterior, en estos locales se admitirá también la iluminación y ventilación cenitales. Si no puede cumplirse esta condición de huecos, el entrepiso quedará sin cerrar en una altura de un metro desde el techo y los huecos de la planta baja (inferior) tendrán una superficie mínima conjunta (sumadas las superficies de los que existan o se prevean) de 5 m<sup>2</sup>.

d) Los entrepisos sólo podrán dar a fachada de patio de manzana público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,50 metros. En ningún caso podrán dar a fachadas de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados al menos 6 metros de éstas.

e) Los entrepisos permitidos en las plantas bajas comerciales en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.

## A3-7. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

## Requisitos básicos.

\*1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales e instalaciones. Los proyectos tendrán en cuenta las diversas normas tecnológicas y las normas básicas de la edificación que sean aplicables a cada caso.

## Aislamiento acústico.

\*2. A efectos del necesario aislamiento fónico incorporado a la compartimentación de edificios de vivienda, el aislamiento mínimo a considerar en los elementos de fachada a espacio exterior o patio será el correspondiente a una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte centímetros de espesor y 275 Kp/m<sup>2</sup> de peso.

\*3. En las separaciones entre viviendas, el aislamiento mínimo a considerar será el correspondiente a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve centímetros de espesor y 225 Kp/m<sup>2</sup> de peso.

\*4. A los mismos efectos, el peso del forjado, incluso pavimentos y acabados, será igual o superior a 365 Kp/m<sup>2</sup>.

## Aislamiento de humedades.

\*5. Todo edificio se aislará del suelo por una cámara de aire o una solera de hormigón hidráulico de 10 centímetros de espesor mínimo, que se dispondrá sobre toda la superficie que ocupe la construcción.

\*6. Toda construcción repelerá el agua de lluvia por acción de la gravedad, sobre superficies impermeables convenientemente solapadas, y la conducirá hasta los puntos de desagüe previstos.

#### Locales y viviendas “exteriores”.

\*7. Se considera que un local es “exterior” cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio. Se considera que una vivienda es “exterior” cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos a calle, espacio libre público o espacio exterior accesible.

\*8. A estos efectos, el espacio exterior accesible debe estar abierto a calle o espacio libre público (caso de los jardines delanteros), o cumplir las condiciones dimensionales siguientes:

a) La vista recta en el eje de los huecos de las piezas habitables que dan al mismo será igual o superior a  $5 + h/4$  metros, siendo “h” la altura del mayor de los paramentos verticales que lo encuadran. La vista recta mínima será de 6 metros.

b) Admitirá la inscripción de un polígono con superficie igual o superior a  $(5 + h/4)^2$  metros cuadrados. La superficie mínima del polígono será de 36 m<sup>2</sup>.

c) La vista recta mínima podrá reducirse hasta en un 20% siempre que la superficie del polígono aumente el mismo porcentaje y se cumplan las dimensiones mínimas.

\*9. Sólo se autorizarán viviendas que sean “exteriores”.

#### Locales o piezas habitables.

\*10. Se entiende por “pieza habitable” cualquier parte de un edificio, vivienda o local en que pueda producirse la estancia prolongada o sedentaria de personas (por ejemplo: en una vivienda, las piezas habitables son la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico; y no son piezas habitables los cuartos de baño o aseos, pasillos, pasos, distribuidores, vestíbulo, armarios empotrados o despensa).

\*11. Las piezas habitables de edificios, viviendas o locales no podrán instalarse en sótanos. En plantas de semisótano sólo se autorizará la existencia de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que pertenezcan a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

\*12. Con la única excepción del párrafo anterior y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ge-

nerales de aislamiento del terreno especificadas en el apartado 5 de esta norma, todas las piezas habitables de cualquier vivienda estarán elevadas como mínimo 60 centímetros del terreno urbanizado, de modo que se constituya una cámara de aire que deberá ventilarse mediante huecos de cortas dimensiones (del orden de 15\*15 cm<sup>2</sup>) en comunicación con el exterior. Esta condición se hace extensiva a todo el perímetro del edificio.

\*13. No se considerarán habitables las piezas que tengan algún paramento vertical (muro) contra el terreno, a menos que se construya una cuña de drenaje o bien otro muro de al menos 15 centímetros de grueso a 20 centímetros del primero; se ventile la cámara de aire que resulte y se recojan las aguas que provengan del terreno, con una cuneta más baja que el suelo de la habitación.

\*14. Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de “local exterior” y las correspondientes de superficies de huecos de iluminación y ventilación.

\*15. No obstante lo anterior, excepcionalmente, en cada vivienda podrán admitirse como piezas habitables habitaciones con segundas luces, si la cocina y al menos otras dos piezas cumplen la condición de local exterior.

#### Condiciones de iluminación.

\*16. La superficie de iluminación no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil del local, excepto en el último piso del edificio y en los que sobrepasen la altura máxima admisible en parcelas vecinas sobre las que tengan vista recta, en que no será inferior a un décimo (1/10) la superficie útil.

\*17. Cuando, prolongado el ancho de un hueco hacia el interior de la habitación, en la dirección de la vista recta, quede a un lado de esta faja una superficie superior a los 2/3 de la pieza, se ampliará la superficie del hueco de iluminación en un tercio (quedaría de 1/6 ó 2/15 de la superficie útil); y si fuese superior a los 3/4, se ampliará en la mitad (quedaría de 3/16 ó 3/20 de la superficie útil).

Quando los huecos sean varios, se tendrá en cuenta la superficie sin iluminación directa después de la prolongación de la anchura de dichos huecos en la dirección de la vista recta.

\*18. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local habitable contará con un nivel de iluminación artificial inferior a los 50 lux, medidos sobre un plano horizontal a 0,75 metros del suelo.

### Segundas luces.

\*19. En el caso de segundas luces se cumplirá alguna de las condiciones alternativas siguientes:

a) Si la segunda luz se produce a través de una pieza complementaria no habitable (terraza-balcón, solana-tendedero o galería corredor):

- El hueco en contacto con el exterior cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación, considerando como superficie útil la suma de las superficies de las distintas piezas que iluminan y ventilan a través del mismo, incluyendo también la superficie útil de la pieza complementaria.

- Si los dos huecos, de primera y segunda luz, son paralelos o sensiblemente paralelos (cuando el ángulo que forman no excede de 15 grados sexagesimales), la distancia entre ellos será menor o igual que la altura del hueco exterior.

- Si no son sensiblemente paralelos, la distancia entre ellos será menor o igual que la mitad de la altura del hueco exterior.

b) Si la segunda luz se produce a través de otra pieza habitable:

- Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 m<sup>2</sup>, de los cuales al menos 1,5 m<sup>2</sup> en el de primera luz y 1 m<sup>2</sup> en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.

- El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.

- Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, y la distancia máxima entre sus ejes será de un metro.

- La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de cinco metros, ni mayor de tres metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.

- La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.

### Condiciones de ventilación.

\*20. Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable, con una superficie no inferior a un doceavo (1/12) de su superficie útil, excepto en el último piso del edificio y en los que sobrepasen la altura máxima admisible en parcelas vecinas sobre las que tengan vista recta, en que no será inferior a un veinteavo (1/20) la superficie útil.

\*21. Las cocinas y cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases dispondrán de

conductos independientes para su eliminación, que podrán ser:

a) Chimeneas de ventilación con sección regular de más de 0,60 m<sup>2</sup> y con toma de aire por debajo del pavimento de la vivienda más baja de las que acometan a la chimenea. A estas chimeneas sólo se podrán abrir ventanillos o rejillas situados por encima de 1,50 metros del pavimento. Sobresaldrán un mínimo de 0,60 metros por encima de la cubierta.

b) Aspiradores estáticos.

c) Sistemas de ventilación forzada.

\*22. Caso de que la cocina se incorpore a la zona de estancia, la ventilación se reforzará con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

\*23. En las piezas no habitables tales como lavaderos y tendederos interiores, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros, sótanos y semisótanos se admiten aspiradores estáticos o sistemas de ventilación forzada. En estos casos se dispondrá una rejilla de ventilación por encima de 1,50 metros y otra de entrada de aire frío de 100 cm<sup>2</sup> como mínimo, a una altura máxima de 20 centímetros sobre el suelo.

\*24. En edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas sobre rasante, con una superficie de iluminación igual o superior a un metro cuadrado, del que al menos 400 cm<sup>2</sup> serán para ventilación.

\*25. En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernarios cuya superficie en planta sea como mínimo de dos tercios de la superficie de la caja de escalera y con una superficie de ventilación mínima de un metro cuadrado. En estos casos el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros.

### Patios de parcela.

\*26. Desde el punto de vista de su ubicación en planta con respecto a la edificación, los patios de parcela pueden ser interiores, adosados a lindero, abiertos a fachada o exteriores. Desde el punto de vista de su ubicación en la sección del edificio, pueden comenzar bajo rasante, en el nivel de la planta baja o en niveles superiores. Desde el punto de vista de la propiedad, pueden pertenecer a una sola parcela o ser mancomunados.

\*27. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mis-

mo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyendo los antepechos de fábrica y cualquier otro cuerpo de edificación existente o previsto por encima de la altura de cornisa, excepto en su caso las cajas de escalera y los casetones de ascensor.

\*28. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar la mayor distancia de los paramentos retranqueados. Los paramentos retranqueados se admitirán sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima; y hasta un máximo de 1,50 metros en niveles inferiores, si contienen huecos de piezas habitables.

\*29. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de cornisas.

\*30. Los patinillos de ventilación e iluminación se autorizarán si a los mismos no abren huecos habitaciones vivideras (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio), siempre que tengan un lado mínimo de un metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

\*31. El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima del suelo ni a menos de 2,50 metros por debajo del techo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, para posibilitar su limpieza.

\*32. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse, siempre que contra los muros del edificio se disponga una acera construida con materiales impermeables y con caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos, alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.

\*33. En los patios interiores no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.

\*34. Se prohíbe la construcción de cubiertas vidrieras o de cualquier clase en los patios de los que tomen luz y ventilación piezas habitables. Excepcionalmente, puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios translúcido, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto

de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie de la abertura mínima del patio.

Patios interiores.

\*35. Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

a) En viviendas unifamiliares aisladas cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

- La vista recta en el eje de los huecos de las piezas habitables que dan al mismo será igual o superior a  $h/3$ , siendo "h" la altura del mayor de los paramentos verticales que lo encuadran. La vista recta mínima será de 3 metros.

- Su planta admitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo  $h/3$ , un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de dos metros.

- Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de doce metros cuadrados.

b) En otras tipologías edificatorias cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

- La vista recta en el eje de los huecos de las piezas habitables que dan al mismo será igual o superior a  $0,5 + h/4$  metros, siendo "h" la altura del mayor de los paramentos verticales que lo encuadran. La vista recta mínima será de 3 metros.

- Su planta admitirá la inscripción de un círculo con diámetro mínimo  $0,5 + h/4$  metros, con un mínimo de tres metros.

- Su superficie será igual o mayor de  $(0,5 + h/4)^2$  metros cuadrados, con un mínimo de doce metros cuadrados.

- La vista recta podrá reducirse hasta en un 20% siempre que la superficie del patio aumente el mismo porcentaje y se cumplan las dimensiones mínimas.

Patios adosados a linderos y patios mancomunados.

\*36. Los patios adosados a linderos, mancomunados o no, cumplirán las condiciones dimensionales de los patios interiores.

\*37. A efectos del cumplimiento de las condiciones dimensionales, para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes debe haberse constituido la mancomunidad

o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas.

\*38. Los linderos de parcela de patios adosados podrán cerrarse con muro de fábrica de tres metros de altura máxima.

Patios abiertos.

\*39. Los patios abiertos a fachada cumplirán las condiciones adicionales siguientes:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros.

b) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo una vez y media el frente abierto, cuando al patio den dormitorios o estancias; y dos veces el frente abierto en los casos restantes, salvo que se trate de un pasaje peatonal descubierto de acceso a patio de manzana al que no abra huecos ninguna pieza habitable.

\*40. No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros.

A3-8. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Accesibilidad de todo tipo de conducciones.

\*1. Estará garantizada por la red de conductos correspondiente, a razón de un conducto vertical por cada 150 m<sup>2</sup> (o fracción) de planta. La distancia máxima al conducto desde cualquier punto de un alojamiento será de 9 metros.

Dotación de agua.

\*2. Todo edificio dispondrá de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante y día.

Depósitos.

\*3. Todo edificio contará con depósitos de reserva de agua potable con la capacidad necesaria para garantizar el servicio durante un día.

Contadores.

\*4. Todo edificio dispondrá de un contador general para los suministros domésticos, debiendo justifi-

ficarse en caso contrario (contadores divisionarios en batería) la conveniencia de la propuesta. Este contador será independiente de los destinados a cada local con cualquier otro uso no residencial, que irán ubicados en el armario o cámara destinada a tal fin. Una vez determinado el lugar que corresponde a cada contador, se rotularán de forma imborrable el local y, en su caso, la planta y el piso al que suministra.

Grupos de presión.

\*5. En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, podrán instalarse grupos autónomos de presión. Los grupos, salvo casos excepcionales y por razones de seguridad, serán accionados por motor eléctrico. Se montarán sobre bancadas antivibratorias, y su unión a las redes contará con acoplamiento elástico, para evitar la transmisión de ruido.

Red interior.

\*6. Todo edificio con acometida de agua de la red pública contará con una llave de cierre rápido a la entrada del mismo, que será de modelo homologado y estará suficientemente señalizada.

\*7. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Instalaciones de tratamiento.

\*8. En su caso, las instalaciones complementarias de tratamiento de aguas se realizarán en edificio exclusivo e independiente, que contará con ventilación natural en todos los locales en que se almacenen o manipulen productos tóxicos.

\*9. Dispondrán de equipos de detección de posibles fugas de gas tóxico o de combustibles, con alarma óptica y acústica. En el acceso deberá colocarse un cartel advirtiendo de los riesgos en caso de fuga, el tipo de producto, las instrucciones en caso de emergencia y las incompatibilidades con productos extintores o neutralizantes, en caso de fuego.

\*10. La conexión a la red de alcantarillado de los sumideros instalados en los locales de tratamiento deberá hacerse mediante depósito intermedio con posibilidad de tratamiento neutralizante, a fin de evitar el vertido directo. En todo caso se cumplirá lo dispuesto en la ordenanza ambiental de aguas residuales.

#### Dotación de electricidad.

\*11. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada al sistema general de suministro u otros adecuados de generación propia. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos vigentes.

#### Cajas de protección y contadores.

\*12. La caja o las cajas generales de protección (una por línea repartidora) se instalarán normalmente en el portal del edificio, en el interior de nichos murales con las dimensiones que especifica la NTE-IEB/1.974. Podrán situarse en fachada sólo cuando la alimentación del edificio se haga desde redes de tendido aéreo.

\*13. Los edificios con instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrán de un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

\*14. En los edificios aislados con terrenos particulares circundantes, la caja general de protección y el equipo de medida se situarán en la linde o valla de parcela, con frente a la vía de tránsito.

#### Líneas repartidoras.

\*15. Se instalarán a lo largo de las cajas de escalera. En todo caso, deberán discurrir siempre que sea posible por lugares de uso común, y alojadas en una acanaladura hecha con esta finalidad.

#### Puesta a tierra.

\*16. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de los elementos siguientes:

- Los hierros de construcción.
- Los conductores de protección de las instalaciones eléctricas.
- Las guías metálicas de aparatos elevadores.
- Las tuberías metálicas que penetren en el edificio.
- Los depósitos metálicos colectivos.
- Los pararrayos (que se conectarán a puntos de puesta a tierra reservados exclusivamente para ellos).
- Las antenas colectivas de televisión.

- Cualquier masa metálica importante que sea accesible.

#### Grupos electrógenos.

\*17. Cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Se ubicarán bajo rasante y en local independiente.
- b) El almacenamiento de combustible no se producirá en el mismo local.
- c) Los locales del grupo y de almacenamiento contarán con ventilación natural directa, dimensionada de forma que garantice no sólo el suministro de oxígeno para la combustión del motor, sino también la correcta renovación del aire del local; en todo caso, impidiendo que se produzcan fenómenos de depresión, especialmente en la puesta en marcha del equipo.
- d) Contarán con sumidero conectado a la red mediante cámara intermedia.
- e) El local del grupo estará insonorizado. La maquinaria se apoyará sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.
- f) El grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión al exterior, con conducto reglamentario y silenciador de salida.

#### Baterías eléctricas.

\*18. Los locales destinados a cuartos de baterías o de almacenamiento de productos químicos para éstas serán independientes del resto y contarán con ventilación natural directa. Sus paramentos serán lavables, y todos los elementos metálicos descubiertos (soportes, herrajes, etc.) estarán tratados con productos anticorrosivos. Contarán con sumidero conectado a la red mediante cámara intermedia.

#### Generación solar.

\*19. Se admite la instalación de paneles solares de generación de energía eléctrica, colocados en la coronación de los edificios y/o sobre estructuras adecuadas que admitan como mínimo vientos de 120 Km/hora sin desprendimiento de placas ni deformación permanente.

#### Generación eólica.

\*20. Las unidades de generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía eólica se ajustarán a las normas generales sobre instalación de equipos industriales. Su instalación será objeto de aprobación expresa del Ayuntamiento.

### Centros de transformación.

\*21. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble reservará un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, cuya situación en el inmueble corresponda a las características de la red de suministro, aérea o subterránea, y que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones reglamentarias y tenga las dimensiones necesarias para el montaje de los equipos y aparatos requeridos para suministrar la energía demandada. Este local debe ser de fácil acceso y se destinará exclusivamente a la finalidad prevista. No podrá utilizarse como depósito de materiales ni de piezas o elementos de recambio.

\*22. La obligación del propietario de reservar el local antedicho prescribirá si, transcurrido un año desde que haga el ofrecimiento del mismo a la empresa suministradora de energía, ésta no lleva a cabo el montaje del centro de transformación.

### Centros de transformación en local subterráneo.

\*23. Se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. Los locales donde se ubiquen serán de obra de fábrica debidamente impermeabilizada y contarán con drenaje por gravedad. Su ventilación será por tiro natural, a través de rejillas, las cuales estarán dimensionadas para garantizar un mínimo de seis renovaciones por hora en régimen de plena potencia. Las rejillas de salida de aire caliente estarán a una distancia mínima de 2 metros de cualquier otro hueco de la fachada.

### Centros de transformación en locales de edificios.

\*24. Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. En plantas por encima de la baja sólo se permiten transformadores secos. En los paramentos colindantes con locales habitables o donde existan puestos fijos de trabajo, la insonorización garantizará la no transmisión de ruidos por encima de los valores reglamentarios.

\*25. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o, si no fuera posible, desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. Si se comunican con un garaje aparcamiento, contarán con una salida de emergencia independiente.

\*26. No se permiten transformadores con aislamiento combustible. En caso de utilización de piralenos o similares, deberá anunciarse en el acceso del local.

\*27. En la comunicación del sumidero con la red de alcantarillado existirá un depósito intermedio con la

capacidad mínima que indiquen las normas de la compañía suministradora.

\*28. La ventilación podrá ser natural o forzada. En caso de ventilación natural, las rejillas de salida del aire caliente deberán distar al menos 2 metros de huecos de ventana o tomas de aire de otras actividades. En caso de ventilación forzada, el punto de evacuación de la misma distará al menos 5 metros de ventanas o tomas de aire. Si se comparte una red de ventilación del edificio, se preverán rejillas cortafuegos en admisión y en expulsión.

\*29. Cuando en un edificio exista un centro de transformación, se colocará una placa anunciadora de tal circunstancia en un lugar visible del acceso, para advertir a los servicios de bomberos y de protección civil, en caso de siniestro. Esta placa describirá el tipo de centro, su ubicación dentro del edificio y/o parcela y las tensiones primarias y secundarias del centro.

### Transfocabinas.

\*30. Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.

\*31. Dispondrán de transformadores con aislamiento no combustible y, caso de emplearse piraleno, deberá anunciarse claramente en los accesos. Las rejillas de ventilación contarán con dispositivos antivandálicos y estarán construidas de forma que, en caso de ataque con líquidos, el vertido sea al exterior en todo caso. La cimentación será sobre losa de hormigón autoportante, atravesada únicamente por los conductos para paso de cables y evacuación de aguas, anclándose a dicha losa los elementos estructurales, prefabricados de manera que formen un conjunto homogéneo frente a las acciones exteriores.

\*32. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador. La entrada y salida de cables será subterránea.

### Centros de transformación de intemperie.

\*33. Quedan expresamente prohibidos en núcleos de población.

### Combustibles.

\*34. El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá exactamente a la normativa específica de cada caso particular.

### Servicios de evacuación.

### Aguas pluviales.

\*35. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las

conducciones que las conduzcan al alcantarillado urbano. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta. En edificación aislada se admite el vertido libre en la propia parcela. Las bajantes de pluviales podrán disponerse exteriormente sobre la fachada del edificio, debiendo en este caso quedar embebidas en el paramento vertical de la planta baja.

#### Aguas residuales.

\*36. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio con frente a calles, espacios libres públicos ni espacios exteriores accesibles.

\*37. Para mejorar la circulación de agua a través de las bajantes, evitando succiones, así como para mejorar la ventilación de la red de alcantarillado, las bajantes se proyectarán con ventilación primaria por su extremo superior, prolongándolas con el mismo diámetro, por encima de los aparatos situados en las plantas superiores, hasta llegar al exterior.

\*38. En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.

\*39. Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas o registros.

\*40. La instalación de evacuación de aguas residuales acometerá a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado.

Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

\*41. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que deberá ser ejecutado por personal municipal. Las limpiezas, entretenimientos y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.

#### Aguas residuales industriales.

\*42. Las industrias que por sus especiales características lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores

por encima de los límites fijados en la ordenanza ambiental de aguas residuales.

#### Humos y gases.

\*43. Para la evacuación de humos y gases, se estará a lo que disponen las condiciones de seguridad y la ordenanza ambiental de calidad del aire.

#### Residuos sólidos.

\*44. Los edificios de vivienda colectiva y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con local para cubos de basura que cumplirá las condiciones siguientes:

a) Estará dotado de iluminación eléctrica; instalación de agua; sumidero sifónico y desagüe y conducto de ventilación exclusivo hasta la cubierta.

b) Sus paramentos verticales estarán revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto. El solado será igualmente impermeable y de fácil limpieza, y formará pendiente hacia el sumidero.

c) Se considerará como sector de incendio; el elemento compartimentador tendrá un tiempo nominal de resistencia al fuego mínimo de 60 minutos y la o las puertas de acceso, de 20 minutos. Estas puertas contarán con un sistema de cierre automático, cuya acción será permanente o bien sólo en caso de incendio. Junto a ellas y en el exterior del local se dispondrá, por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie o fracción, un extintor móvil de polvo polivalente con eficacia mínima de 13 A, ajustado a la NBE-CPI.

\*45. Se prohíben los trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo casos muy especiales y previo informe del servicio municipal correspondiente.

\*46. Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan (o, por sus características, no deban) ser recogidas por el servicio domiciliario, se trasladarán por cuenta del titular de la actividad al lugar de vertido adecuado. En todos los casos se cumplirá lo dispuesto en la ordenanza ambiental de residuos sólidos.

#### Clima artificial.

\*47. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso: ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.

\*48. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.



### Aparatos elevadores.

\*49. La instalación de aparatos elevadores de cualquier tipo se ajustará a lo dispuesto en su reglamento y disposiciones complementarias específicas.

### Ascensores.

\*50. Los ascensores se preverán obligatoriamente en todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros entre cotas de piso (incluidas las plantas bajo rasante), salvo en los de vivienda unifamiliar y en aquéllos cuyo uso y destino hagan tal instalación innecesaria. Aunque el desnivel sea inferior a 10,75 metros, se proyectarán siempre en edificios de propiedad pública o privada destinados a cualquier uso que implique la concurrencia de público.

\*51. Los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso a los mismos en planta baja no estará a más de 1,50 metros por encima de la cota de entrada al edificio y debe resolverse sin que existan barreras arquitectónicas para los minusválidos. El desembarco de los ascensores no podrá hacerse a vestíbulos cerrados que no tengan comunicación con alguna escalera.

\*52. Por sus dimensiones y características, serán capaces de transportar un coche de inválido o un cochecito de niño además de otra persona, y podrán ser utilizados como montacargas. Las cabinas tendrán las dimensiones mínimas siguientes:

- Fondo en el sentido del acceso:	1,20 metros
- Ancho:	0,90 metros
- Superficie:	1,20 metros cuadrados
- Ancho de puertas automáticas:	0,80 metros

\*53. Además de la iluminación de los camarines, contarán con un equipo autónomo de alumbrado de emergencia y alarma.

\*54. En la puerta del cuarto de máquinas figurarán de forma clara las instrucciones precisas para accionar el camarín por procedimientos manuales, en caso de fallo de corriente.

### Instalaciones de seguridad.

\*55. Las medidas físicas de seguridad, tales como puertas blindadas, rejas, controles de paso, etc., se diseñarán de forma que su instalación no suponga una disminución de las garantías contra incendios o de evacuación de emergencia de personas, respetándose escrupulosamente las distancias a puntos de evacuación, la amplitud de las puertas, pasillos, etc.

\*56. Se admitirá la instalación de avisadores acústicos y ópticos de alarma, visibles desde espacios libres de uso público o vía pública, cumpliendo lo previsto en la ordenanza ambiental de ruidos y vibraciones.

\*57. La colocación e instalación de equipos detectores activos, tales como barreras de microondas o infrarrojos, radares o ultrasonidos, no producirán perturbaciones en equipos de radio, televisión u otros, ni en su funcionamiento en estado de vigilancia causarán molestias a personas o animales domésticos. El radio de acción de equipos detectores activos deberá limitarse a fin de reducir al máximo las situaciones de disparos falsos por acción de fenómenos atmosféricos o el paso de personas o animales por zonas contiguas a las protegidas.

### Otras instalaciones comunes.

#### Antenas.

\*58. En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Quando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

\*59. Podrán instalarse antenas de telecomunicaciones destinadas a empresas, radiotéfonos, televisión por satélite, etc., siempre que se ajusten a las disposiciones generales sobre la materia. En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 km/hora.

\*60. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones ni equipos ajenos. La distancia mínima entre antenas de telecomunicaciones será de 1.000 metros.

#### Red telefónica.

\*61. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En los plurifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

\*62. En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas o discurrirán por canalización empotrada en los paramentos de fachada.

Redes de televisión por cable, telegráfica, télex, etc.

\*63. Cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas.

### Pararrayos.

\*64. La instalación de pararrayos será obligatoria en edificios o estructuras con más de 20 metros de altura; en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo según la NTE-IPP sea superior a 27 unidades; y en aquéllos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, por sí sólo o en relación con su entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.

\*65. Los órganos de captación podrán ser de tipo reticular o con cabeza de captación de puntas (platino o tungsteno). El sistema de puntas es adecuado para edificios en los que prevalece la altura sobre la planta; el sistema de captación por red es adecuado para edificios en los que predomina la superficie sobre la altura.

\*66. Se prohíben los pararrayos con cabeza radiactiva.

\*67. Las líneas conductoras serán como mínimo de 50 mm<sup>2</sup> de sección de cobre desnudo. Deben instalarse sin codos bruscos ni bucles estrechos y dispondrán de un punto de seccionamiento accesible.

La resistencia eléctrica de la red, medida entre las cabezas más alejadas y la conexión a tierra, será inferior a 2 ohmios.

\*68. Si el sistema de captación es una red conductora, se preverán dos bajadas para los primeros 100 m<sup>2</sup> de planta cubierta por la red, más otra bajada por cada 300 m<sup>2</sup> o fracción que excedan de los primeros 100 m<sup>2</sup>; en edificios con dos o más redes horizontales, las redes inferiores se conectarán a las bajadas de las superiores. Si el sistema de captación es con cabeza de puntas, cada pararrayos se conectará a dos bajadas.

\*69. Las chimeneas y estructuras de esbeltez análoga (torres de más de 40 metros) necesitan dos derivaciones, una de ellas, por lo menos, debe bajar junto a la escalerilla metálica. Los campanarios de más de 20 metros también necesitan dos derivaciones hasta los dispersores. Una de ellas se bajará por el interior de la torre y a ella se conectarán todas las partes metálicas. Las escaleras de caracol metálicas del interior de edificios tipo torre se conectarán a la bajante o derivación por sus extremos superior e inferior. Igualmente se conectarán a las bajantes o derivaciones las bajantes de pluviales y los canalones de tejado metálicos.

\*70. El sistema de dispersión o puesta a tierra estará constituido por los contactos a tierra (dispersores o electrodos) y por las líneas colectoras que los unen (conductores subterráneos sin aislar). Las líneas colectoras no se considerarán como dispersores.

### A3-9. Aparcamientos y garajes en los edificios.

\*1. Cuando lo indiquen las normas de uso, los edificios y locales dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, con la dotación que se indica. La provisión de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos. Podrá relevarse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada, así como, cuando por las características del trazado viario, por la tipología arquitectónica o por otras razones, la dotación de las plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

\*2. La dotación de aparcamiento se hará en espacios libres (de la propia parcela o comunales y, en este último caso, estableciendo la servidumbre correspondiente) o en garajes.

\*3. Los garajes se admiten:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas, bajo espacios libres de parcela.
- c) En edificios exclusivos.

\*4. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más de un 40% de la superficie de éstos. En el 60% mínimo restante sólo se autorizarán obras de pavimentación que sean compatibles con el arbolado existente o proyectado.

Accesos.

\*5. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio mínimo de 3 metros de anchura y 5 metros de fondo, con piso sensiblemente horizontal (con pendiente máxima de 2%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de este espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar su trazado; en consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco metros, a nivel con el punto medio de la primera; y como generatrices, las rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda.

\*6. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 metros. En las calles con pendiente, esta altura se medirá en el punto más desfavorable.

\*7. Los accesos a los garajes no se autorizarán en las situaciones siguientes:

- a) A menos de 10 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos con ra-

dio menor de 10,00 metros ni en otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de 10 metros del eje de otro acceso, salvo que se trate de zonas de vivienda unifamiliar.

d) Con un ancho superior a 6,00 metros, en aceras públicas.

#### Rampas y aparatos montacoches.

\*8. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, ni las rampas en curva, el 12%. (La pendiente se medirá por la línea media). Su anchura mínima será de 3 metros cuando se acceda a un máximo de 60 plazas de aparcamiento y de 5 metros para más plazas, con el sobreecho necesario en las curvas. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 metros.

\*9. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

#### Plazas de aparcamiento.

\*10. El espacio mínimo de cada plaza de aparcamiento de automóviles será un rectángulo de 2,20 \* 4,50 metros. Sin embargo, para garantizar el movimiento de los vehículos en el interior del garaje, el número de plazas no podrá superar el correspondiente a dividir la superficie útil total (incluyendo accesos) por 20.

#### Altura libre.

\*11. Será como mínimo de 2,20 metros, sin que en ningún punto de su superficie (por descuelgue de vigas o instalaciones) sea menor de 2 metros.

#### Escaleras.

\*12. Tendrán un ancho mínimo de un metro. En los garajes con superficie superior a 6.000 m<sup>2</sup>, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

#### Aseos.

\*13. Los servicios mínimos en función de la superficie útil serán los siguientes:

Hasta 2.000 m <sup>2</sup>	1 retrete + 1 lavabo
De 2.000 a 6.000 m <sup>2</sup>	2 retretes + 2 lavabos
Más de 6.000 m <sup>2</sup>	1 retrete más por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción

#### Ventilación.

\*14. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud, para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, y que sobrepasarán un metro la altura máxima del edificio y estarán alejadas 10 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima de 2,50 metros desde la superficie pisable y estarán protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

\*15. Para la ventilación natural se dispondrá un metro cuadrado de sección de chimenea por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de 20 metros de lado en que pueda dividirse idealmente el mismo. La ventilación forzada garantizará el barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora. Se dispondrán al menos dos bocas, en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que puedan dividirse idealmente.

\*16. En edificios exclusivos para este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado, distando un mínimo de 4 metros de las fincas colindantes.

#### Aparatos detectores.

\*17. En garajes de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie, se instalarán aparatos detectores de CO, a razón de uno por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

#### Iluminación.

\*18. El alumbrado eléctrico deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Deberá disponerse de alumbrado de emergencia.

#### Construcción.

\*19. No podrán comunicar con ninguna otra actividad si no cuentan con vestíbulos de aislamiento y doble puerta metálica.

Las salas de máquinas, calderas y otras instalaciones, además de su acceso propio, podrán comunicarse con el garaje-aparcamiento mediante vestíbulo estanco y doble puerta.

\*20. Todas las cerraduras de todos los accesos de automóviles responderán a una única llave. En todo caso, las salidas de peatones desde el interior del aparcamiento no necesitarán el uso de llaves en ninguno de dichos accesos.

Cubierta.

\*21. Los garajes bajo espacios libres se cubrirán de forma que sea posible extender sobre su superficie una capa de tierra de 1,50 metros de espesor, para ajardinamiento.

Usos.

\*22. Se permitirán exclusivamente los de estancia y lavado de vehículos, excluyendo cualquier otra actividad.

Desagües.

\*23. En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros, que dará servicio a las distintas plantas. Antes de su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Prevención de incendios.

\*24. Los garajes con capacidad para más de 5 vehículos serán considerados locales con riesgo de incendios, por lo que deberán cumplir las condiciones de prevención vigentes en esta materia.

A3-10. Condiciones de seguridad en los edificios.

Señalización.

\*1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.

\*2. En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:

a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.

b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.

c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.

d) Los medios de circulación para minusválidos.

e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior

del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

Servidumbres urbanas.

\*3. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se hará con cargo al propietario de las mismas.

Acceso a las edificaciones.

\*4. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. Cuando se destine a vivienda colectiva, este espacio libre cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50 metros.

Cuando lo determinen las normas de uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos del residencial.

Servicios de ambulancia.

\*5. En cualquier edificio de uso colectivo será posible el acceso, hasta su entrada, de los servicios de ambulancia.

Servicios de extinción de incendios.

\*6. Cualquier edificio que se construya deberá disponer, al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta la que sea posible el acceso de los vehículos del servicio de extinción de incendios. Estas fachadas dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior y cumplirán las siguientes exigencias:

a) Facilitarán el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura desde el lado inferior de cada hueco hasta el nivel de la planta a la que se accede no sea superior a 1,20 metros.

b) Tendrán una dimensión vertical mínima de 1,20 metros y horizontal de 0,80 metros.

c) La distancia entre dichos huecos, medida horizontalmente sobre la cara exterior de la fachada y entre los ejes de los mismos, no será superior a 25 metros.

\*7. En estas fachadas no se instalarán elementos auxiliares que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, como por ejemplo carteles, anuncios luminosos, celo-

sías, etc, a excepción de aquellos elementos de seguridad que precisen ser instalados en los huecos de planta baja.

Acceso eventual de bienes por fachada.

\*8. Estará previsto el acceso eventual de bienes por fachada, tales como mobiliario y materiales de obra.

Puerta de acceso.

\*9. Los edificios (salvo los unifamiliares) tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior con una anchura mínima de 1,30 metros y altura igual o superior a 2,03 metros, que se distinguirá claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Circulación interior.

\*10. Salvo en viviendas unifamiliares y sin perjuicio de que el uso del edificio imponga otras condiciones, en la circulación interior se cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura de al menos una vez y media el ancho útil de la escalera principal y como mínimo 2,20 metros, hasta el arranque de la escalera principal y, en su caso, de los aparatos elevadores. Esta anchura no podrá ocuparse con casetas ni instalaciones. El hueco de entrada al portal tendrá una anchura igual o superior a la reglamentaria de la escalera y como mínimo 1,30 metros, o la correspondiente suma de anchuras cuando se trate de varios edificios con portal común. Cuando en un edificio coincidan los accesos peatonal y de rodadura, ambos se separarán al menos por una cancela que proteja debidamente al peatón del tránsito de vehículos.

b) Los pasillos o distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Escaleras.

\*11. Una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio o de incendio) no podrá servir a más de seis viviendas por planta. Excepcionalmente, en edificios residenciales con desarrollo lineal, se autorizará un número mayor de viviendas por escalera, siempre que la distancia desde ésta a la vivienda más lejana no exceda de 35 metros.

\*12. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, tanto en sus tramos inclinados como en descansillos, no será inferior a un me-

tro cuando se dé acceso a una sola vivienda y 0,10 metros más por cada vivienda adicional, hasta un máximo de 1,50 metros. Las escaleras de servicio y las interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de 0,85 metros.

\*13. Las escaleras de uso público no tendrán rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

\*14. Cuando las puertas de ascensores o de acceso a locales abran hacia un rellano, éste tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros; cuando existan huecos con puertas que abran hacia el interior o deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,20 metros.

\*15. Las condiciones de ventilación e iluminación serán las indicadas en la norma A3-7.

\*16. Se permitirá que una escalera principal pueda iluminarse a través de otra de servicio siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) Que coincidan los ejes de ambas escaleras.

b) Que el frente de la escalera con iluminación y ventilación a fachada o patio sea totalmente abierto y con barandilla metálica.

c) Que la separación entre ambas escaleras sea diáfana en toda su altura, excepto en 0,90 metros a modo de antepecho, con ventilación mínima de un metro cuadrado en cada planta.

d) Que la profundidad de la escalera de servicio no exceda de 2 metros interiormente, sin que exista vuelo alguno ante ni sobre ella.

\*17. Excepto en las viviendas unifamiliares, las escaleras interiores no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales ni con los garajes, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuego.

Rampas.

\*18. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas sean salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y pendiente no superior al 10%. Si se trata de rampas auxiliares de las escaleras, puede reducirse su anchura hasta un mínimo de 50 centímetros.

Prevención de caídas.

\*19. Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltes del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de un metro de altura mínima.

Para alturas de caída de más de 20 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros respectivamente.

\*20. Cuando el proyecto técnico lo justifique adecuadamente, los antepechos y barandillas podrán substituirse por jardineras u otros elementos constructivos profundos que, a juicio del proyectista (y bajo su responsabilidad), prevengan suficientemente del riesgo de caída.

\*21. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco de más de 12 cm de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Barandillas de escalera.

\*22. Las barandillas de escalera tendrán una altura mínima de 0,90 metros y carecerán de huecos de más de 12 cm de ancho horizontal.

A3-11. Condiciones ambientales.

\*1. Se aplicarán las ordenanzas ambientales aprobadas por el Ayuntamiento.

A3-12. Condiciones de estética.

Salvaguarda de la estética urbana.

\*1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a los espacios no edificados, corresponde al Ayuntamiento. Por ello, cualquier actuación que pueda afectar a la percepción del núcleo deberá ajustarse a los criterios que se mantengan al respecto. Con base en estos criterios (suficientemente contrastados) el Ayuntamiento podrá condicionar las licencias a que los proyectos introduzcan las modificaciones que se consideren necesarias; y en los edificios existentes o en construcción, las pertinentes para el mejor ornato público.

Consideración del entorno.

\*2. Las obras de nueva edificación deben proyectarse considerando la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la edificación sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las edificaciones colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

\*3. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edi-

ficios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento y sobre las coloraciones admisibles.

Participación ciudadana.

\*4. En el supuesto de que en una nueva edificación o instalación la singularidad de su solución formal o el tamaño de la actuación lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá abrir un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

Deber de conservación.

\*5. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificios y/o carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Fachadas.

\*6. Las fachadas de los edificios públicos o privados así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios están obligados a proceder a su revoco o pintura siempre que lo disponga la autoridad municipal.

\*7. Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

\*8. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos. En la composición de las fachadas se utilizarán sólo materiales que no desentonen con los de los edificios contiguos. Todos los materiales a emplear vendrán expresa y detalladamente definidos en el proyecto, sin que quepa modificación posterior en el transcurso de las obras.

\*9. Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc, quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración,

ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

#### Pasajes peatonales y soportales.

\*10. Los pasajes peatonales y soportales no podrán rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; tendrán una altura libre mínima de 2,80 metros; el ancho mínimo de los pasajes peatonales será de 3 metros. La profundidad máxima de los soportales será de 2,40 metros. Cuando den acceso a patios de manzana y estén descubiertos (o cubiertos con elementos de estructura sin posibilidad de uso, estructuras ligeras desmontables, traslúcidas o similares), la anchura y la longitud del frente abierto serán iguales o superiores a un sexto de su altura y, como mínimo, 6 metros.

#### Plantas bajas porticadas.

\*11. Podrán autorizarse (contando como una planta más a efectos de altura) si no se lesionan los valores ambientales del lugar y cumplen las condiciones siguientes:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública y en continuidad con la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno o que el cerramiento se resuelva con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

#### Entrepisos abiertos.

\*12. Cuando no se lesionen los valores ambientales del lugar, podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos de comunicación vertical y careciendo de todo tipo de cerramientos. Contarán a todos los efectos como una planta más.

#### Entrantes y salientes en las fachadas.

#### Vuelos sobre la alineación de parcela o pública.

\*13. En calles de menos de 6 metros de ancho no se consentirá saliente alguno, salvo el del alero y las molduras, impostas o parte decorativa.

En calles de más de 6 metros, desde el plano de la fachada situado en la alineación de parcela o pública sólo pueden sobresalir balcones, balconadas y miradores, con los salientes máximos que se indican a continuación:

Salientes	Mínimos y máximos con respecto a la alineación	
Elemento	Longitud (m)	Saliente (m)
Balcones	1,20 - 2,20	0,30 - 0,50
Balconadas	-	0,30 - 0,50
Miradores (desde barandilla)	-	0,75
Terrazas	-	0
Cuerpos cerrados volados	-	0

\*14. Cumplirán siempre las condiciones siguientes:

a) La suma de las longitudes de proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

b) Quedarán separados de las fincas contiguas un mínimo de 0,80 metros.

c) La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima podrá reducirse a 3,00 metros.

d) Los vuelos no podrán ocupar el espacio libre resultante de las separaciones mínimas obligatorias a fachada y linderos.

e) No pueden aplicarse vuelos sobre las fachadas correspondientes a los retranqueos fijados para áticos, ni sobre las partes de fachada comprendidas dentro de soportales o plantas bajas porticadas.

#### Terrazas y cuerpos cerrados volados.

\*15. Las terrazas y los cuerpos cerrados volados podrán sobresalir de la fachada del edificio pero no de la alineación de parcela.

#### Terrazas entrantes.

\*16. Se admiten terrazas entrantes si su profundidad no es superior a su anchura ni a su altura, contando la profundidad desde la línea de fachada o desde el vuelo si lo hubiere.

#### Cierre de terrazas.

\*17. Se autorizará exclusivamente cuando se plantee una nueva solución de toda la fachada o de una parte diferenciable dentro de la misma, lo que habrá de justificarse en su caso con el acuerdo de la junta de la Comunidad de Propietarios, o cualquier otro medio similar, de proceder a realizar la obra simultáneamente, en todos los elementos que configuran tal unidad.

#### Cornisas y aleros.

\*18. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación no excederá de 0,60 metros; sobre es-

tos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos ni barandillas.

#### Otros salientes.

\*19. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 5 centímetros para aceras de ancho hasta un metro; y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros.

\*20. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, excepto en los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas, o se coloque ensamblaje doble en ventanas de plantas altas. No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública.

#### Portadas y escaparates.

\*21. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

#### Marquesinas.

\*22. La altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. El saliente no excederá de una dimensión menor en 0,60 metros que el ancho de la acera ni (salvo cuando estén formadas con elementos translúcido y espesor menor de 0,15 metros) podrá cubrir los vanos de la planta baja en más de un metro. Su canto no excederá de 0,50 metros.

\*23. No se permite el vertido de aguas a la vía pública desde las marquesinas ni la instalación sobre las mismas de macetas ni otros objetos móviles.

#### Toldos.

\*24. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Los toldos fijos cumplirán las mismas condiciones de las marquesinas.

#### Muestras.

\*25. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo (de la alineación de parcela) de 10 centímetros y cumplirán además las condiciones siguientes:

a) Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de conservación de su dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 centímetros situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia de más de 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas. Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor. Las muestras no se permiten en edificios catalogados o protegidos.

c) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una faja de 70 centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos.

e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 metros en la misma alineación o 20 metros en la alineación de enfrente.

#### Banderines.

\*26. Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo de la alineación de parcela de 45 centímetros y dimensión vertical máxima de 90 centímetros en planta baja o 70 centímetros en las superiores.

Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor.

\*27. Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los usuarios de los locales con huecos a menos de 20 metros, en cualquier alineación.

#### Anuncios publicitarios.

\*28. Se prohíbe pegar o fijar anuncios directamente sobre las fachadas de los edificios. Salvo en muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni espacios libres públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectan-



gulares exentos de 6 metros de ancho y 3 metros de altura como máximo, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

#### Medianerías.

\*29. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse en todo caso de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

\*30. Las licencias que comporten dejar medianerías vistas, por derribo de edificios o porque no se agote la altura máxima permitida, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas, a cumplimentar por el titular de la licencia. Salvo en estos supuestos, será responsabilidad del propietario del edificio más alto decorar y conservar los muros medianeros (o las paredes unidas) que aparezcan al descubierto sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas, en la parte que exceda de la altura permitida por las ordenanzas correspondientes.

\*31. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías, en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

#### Cerramientos.

\*32. Los solares y cualquier otro terreno que indique el Ayuntamiento deberán cercarse con cerramiento permanente de 2 a 3 metros de altura, situado en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

\*33. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura máxima 2,50 metros, salvo las de edificación aislada. En éstas, el cerramiento se resolverá con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

\*34. Se exceptúan aquéllos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.

\*35. No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### Protección del arbolado.

\*36. El arbolado existente en espacios públicos, aunque éste no haya sido calificado como espacio libre o espacio de recreo y expansión, debe ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la

vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, en su caso, con cargo al causante de la misma.

\*37. La necesaria reposición del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria y con cargo al responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con especies iguales o del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

\*38. Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado, en el lugar y condiciones que se señale por el servicio municipal de jardinería. La misma exigencia será de aplicación en el supuesto de que la tala se haga por iniciativa de la propia administración municipal.

\*39. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, exceptuando sólo el espacio que se destine al acceso rodado y aparcamiento de vehículos.

\*40. Los patios o espacios libres ajardinados existentes deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.

\*41. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.

\*42. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos existentes en el espacio exterior público o privado, a menos de 5 veces el diámetro del árbol a la altura de un metro ni a menos de 50 centímetros. Ni la apertura de zanjas y hoyos, cerca de ejemplares arbóreos, fuera de las épocas de reposo vegetal. Con carácter previo se dotará al tronco de un recubrimiento rígido y si, como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. El retapado se hará en un plazo no superior a 3 días de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

\*43. Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.

b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o cerca de éstos.

c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjudicado.

Conservación de espacios libres privados.

\*44. Los servicios, instalaciones y espacios libres privados, abiertos a la vía pública o en patios interiores principales o de manzana, deberán debidamente conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones y, en caso de que no se efectuasen debidamente, podrá realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Drenajes.

\*45. En casos excepcionales en que las malas condiciones del terreno así lo exija, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario de un solar a realizar un drenaje por medio de tuberías que desagüen a la red de alcantarillado, en la forma que se determine en cada caso.

Vertederos.

\*46. Los terraplenes y vertederos se limpiarán y desinfectarán por el Ayuntamiento a costa del dueño del solar o terreno. Si el solar procede del derribo de un edificio, los escombros se retirarán por completo y se desinfectarán, bien antes de ser extraídos o bien en el vertedero. Iguales precauciones se aplicarán al terreno del solar, una vez desescombrado, y a los pozos y caños antiguos que en él aparezcan.

#### ANEXO 4. CONDICIONES DE LOS USOS.

##### A4-1. Aplicación transitoria.

\*1. Las condiciones de los usos se aplicarán transitoriamente y dejarán de regir cuando se apruebe la ordenanza municipal que regule esta materia.

##### A4-2. Usos y actividades.

Destino.

\*1. Los espacios edificables podrán estar destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Dotacional.

\*2. Los espacios no edificables podrán estar destinados a:

- e) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- f) Dotación de parques y jardines públicos o privados.
- g) Dotación de servicios infraestructurales.

Diferentes usos en un mismo edificio.

\*3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Actividades permisibles en suelos residenciales.

\*4. En los núcleos de población sólo podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la Ley de régimen jurídico de los espectáculos públicos y actividades clasificadas, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones de protección del medio ambiente que establecen las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

\*5. Las actividades ganaderas se admitirán sólo cuando cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

##### A4-3. Uso residencial.

Definiciones.

\*1. Se entiende por uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

\*2. Se distinguen las siguientes clases:

a) "Vivienda" o "vivienda familiar": cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda o si, edificando más de una, cada una de ellas tiene acceso individualizado desde viario o espacio libre público.

- Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda y éstas están agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les fuera o les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b) “Residencia comunitaria”: residencia no turística destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pueda ser considerado como familia, por ejemplo residencias de estudiantes o de ancianos. Si la superficie útil del edificio o de los locales destinados a residencia comunitaria no rebasa los 500 metros cuadrados, se aplicarán las mismas condiciones que en la vivienda familiar. En el caso de que la superficie útil sea mayor, se aplicarán complementariamente las condiciones correspondientes al uso “hospedaje”.

#### Condiciones generales.

\*3. Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad, así como el anexo 3 de estas normas urbanísticas, de condiciones de edificación.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones específicas que las regulan.

En promociones de más de 30 viviendas, se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos. Sus características dimensionales serán las fijadas en la legislación y reglamentación sectorial.

#### Dotación de aparcamiento.

\*4. Complementariamente a lo dispuesto en las normas de edificación, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. Las plazas se ubicarán dentro de la parcela residencial (garaje o superficie no ocupada de la parcela). Para el cálculo de su superficie útil se considerará un módulo mínimo básico de 20 m<sup>2</sup> por plaza unitaria o vehículo (incluyendo la parte proporcional de los accesos).

\*5. La provisión de plazas de aparcamiento será independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

\*6. Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento en los edificios, mediante las plazas que hubiera en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

#### A4-4. Uso industrial.

##### Definiciones.

\*1. Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 1 a 4 de la CNAE, la producción de películas en estudios, correspondientes al epígrafe 961, el epígrafe 844 y las que cumplieran funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61 y 62 de la CNAE y todas aquellas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes 63, 64, 66, 71, 72, 74, 75, 76, 85 y 92 y las que cumplieran funciones similares.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.

Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe 67 de la CNAE, las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe 971 y las que cumplirán funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos: comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición e incluidas en los epígrafes 966 y 971 y las que asimismo lo sean, por razón de su escala de producción y forma de traba-

jo, de las incluidas en los epígrafes 3 y 4 de la CNAE y las que cumplieran funciones similares.

\*2. Se distinguen las siguientes clases de uso industrial:

- “Industria en general”, cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

- “Talleres domésticos”, cuando la actividad se desarrolla por el titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

A los talleres domésticos se les aplicarán las condiciones (no del uso industrial, sino del uso residencial) de la vivienda a que estén anexos.

#### Condiciones generales.

\*3. A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

\*4. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen útil de 12 metros cúbicos por trabajador.

\*5. Habrá aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores (o fracción superior a 10) y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500).

#### Dotación de aparcamiento.

\*6. Los edificios industriales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada, con excepción de en los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller.

#### Ordenación de la carga y descarga.

\*7. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.

Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, dicho espacio deberá duplicarse; y añadirse una unidad más por cada 1.000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción y almacenaje.

#### A4-5. Uso terciario.

##### Definiciones.

\*1. Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas o a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

\*\*\*

##### Hospedaje.

\*2. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Los usos de hospedaje se corresponden con los del epígrafe 66 de la CNAE.

\*3. Los servicios de alojamiento turístico estarán sujetos a la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

##### Condiciones particulares del uso hospedaje.

\*4. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación. En lo que no contradiga las disposiciones anteriores, los edificios destinados al uso “hospedaje”, en cualquier categoría, cumplirán además las condiciones siguientes:

##### Dimensiones.

\*5. Los dormitorios tendrán las dimensiones mínimas establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán de un armario ropero con longitud mínima 1,50 metros.

\*6. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones dimensionales de los apartamentos.

##### Ascensores.

\*7. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador al menos por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15.

##### Aparcamiento.

\*8. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados o por cada 3 habitaciones, si resultase un número mayor.

Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

\*9. Cumplirán las características de accesibilidad de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

\*\*\*

Restaurantes y cafeterías.

\*10. En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local. Quedan excluidos de este concepto las cafeterías y cantinas escolares, los comedores para trabajadores de una empresa, así como todo establecimiento dedicado únicamente a servir comidas y bebidas a contingentes particulares.

\*11. En el concepto de cafeterías quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido. Quedan excluidos de este concepto los que presten sus servicios únicamente a contingentes particulares y no al público en general.

Condiciones particulares de los restaurantes y cafeterías.

\*12. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación. En lo que no contradigan las disposiciones anteriores, los restaurantes, cafeterías y similares de cualquier categoría cumplirán además las condiciones del uso comercial.

\*\*\*

Comercio.

\*13. Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 64 de la CNAE y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplan funciones similares. Incluye también las instalaciones para la distribución y venta de carburantes.

Condiciones particulares del uso comercial.

Dimensiones.

\*14. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de ven-

ta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o de la agrupación de locales. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

\*15. La superficie de venta no será menor en ningún caso de 6 metros cuadrados, ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

Los establecimientos con superficie de venta al público superior a 750 m<sup>2</sup> cumplirán lo previsto en el Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los criterios generales de equipamiento comercial de Canarias.

Circulación interior.

\*16. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras.

\*17. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup>, con anchura mínima de 1,30 metros.

Ascensores.

\*18. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m<sup>2</sup> por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya al menos un ascensor.

Altura libre de pisos.

\*19. La altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, al menos en el 75% de su superficie útil.

Aseos.

\*20. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

\*21. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de 2 unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

\*22. No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

#### Aparcamientos.

\*23. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

\*24. Podrá relevarse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada, así como cuando, por las características del trazado viario, por la tipología arquitectónica u otras razones, la dotación de las plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

\*25. Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

#### Almacenaje de productos alimentarios.

\*26. Los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 3 m<sup>2</sup>.

\*\*\*

#### Oficinas.

\*27. Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias, que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las oficinas de carácter público, como las de la Administración y sus organismos autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas y otras

que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende tanto las oficinas propiamente dichas, en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE 81, 82, 83, 84, 943, 952, 953, 944, 954, 959, 990 y las del 966 no incluidas en el uso industrial; las que representen la función principal sobre otras de los epígrafes 911, 912, 913, 914 y 917; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios, que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

\*28. Según el prestatario del servicio, se distinguirá entre:

- Servicios de la Administración.

- Oficinas privadas.

- Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas (por lo que les serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos).

Condiciones particulares de las oficinas.

Dimensiones.

\*29. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Accesos interiores.

\*30. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de al menos 1,20 metros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.

Escaleras.

\*31. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m<sup>2</sup>. Se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Ascensores.

\*32. Cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m<sup>2</sup> sobre esta altura.

#### Altura libre de pisos.

\*33. La altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, al menos en el 75% de su superficie útil.

#### Aseos.

\*34. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción mayor que 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

#### Aparcamientos.

\*35. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de oficina. Cuando ésta deba ser utilizada por el público, se dispondrá de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

\*36. Podrá relevarse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada, así como cuando, por las características del trazado viario, por la tipología arquitectónica u otras razones, la dotación de las plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

\*37. Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

\*\*\*

#### Salas de reunión.

\*38. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652 y 965 de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

#### Condiciones particulares de las salas de reunión.

\*39. Les serán de aplicación las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### A4-6. Uso dotacional.

##### Definición.

\*1. Es el propio de los equipamientos docente, cultural, sanitario, asistencial, etc; y de los servicios propios de la vida urbana, administrativos, de abastecimiento o infraestructuras. El uso dotacional puede subdividirse en dos clases:

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

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

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

- Ocio: que comprende el fomento del ocio y el recreo de las personas, mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatros, cinematógrafos, circos, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

- Salud: que comprende la prestación de la asistencia médica y de servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

- Bienestar social: que comprende la prestación de servicios de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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

- Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- Mercados de abastos y centros de comercio básico.

- Servicios de la Administración.

- Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

- Servicios infraestructurales: cuando la dotación se vincula a la provisión de servicios ligados a las infraestructuras, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

#### Compatibilidad de usos.

\*2. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a dichos fines dotacionales previstos, salvo el uso residencial (que sólo podrá preverse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o de residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio).

#### Sustitución de los usos dotacionales existentes.

\*3. Ningún uso dotacional existente o previsto en el planeamiento (de titularidad privada o pública) podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

\*4. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en una parcela que no tenga uso exclusivo, podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en parcela con uso exclusivo, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado, salvo que su uso primitivo fuera:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por equipamiento cultural, sanitario o de bienestar social.

- Cultural, que sólo puede sustituirse por equipamiento educativo, sanitario o de bienestar social.

- Ocio, que puede sustituirse por cualquier uso no residencial; cuando se trate de espectáculos deportivos o de actividades al aire libre, no podrá perder su carácter predominantemente dotacional.

- Sanitario o de bienestar social: podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo de ocio o religioso.

- Religioso: podrá sustituirse por cualquier equipamiento.

- Deportivo: sólo podrá ser sustituido por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o infraestructural: podrá sustituirse por cualquier uso dotacional.

Dotación de aparcamiento. Carga y descarga.

\*5. Los usos dotacionales dispondrán en todo caso de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso (en el que será suficiente una plaza por cada 50 personas).

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.

c) En los mercados de abastos, al menos una plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

\*6. Los equipamientos educativos en edificio exclusivo contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de una guagua por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

\*7. Los mercados de abastos dispondrán, por cada 10 puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a la carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3 metros y dimensiones mínimas en planta de 7\*4 metros, que se dispondrán de tal forma que permita operaciones de carga y descarga simultáneas, sin entorpecer el acceso de vehículos.

\*8. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

#### ANEXO 5. NORMATIVA AMBIENTAL.

A5-1. Medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural, a la corrección de los deterioros ambientales preexistentes y a la supresión, reducción o compensación de los efectos significativos sobre el medio ambiente producidos por las determinaciones del plan.

\*1. El Ayuntamiento formulará las ordenanzas ambientales del municipio, que se referirán como mínimo a:

- Calidad del aire.
- Ruidos y vibraciones.
- Aguas residuales.
- Residuos sólidos.

\*2. Las normas de urbanización regulan las condiciones de todo tipo de obras de urbanización y, en particular, las condiciones de abastecimiento y distribución de agua potable (potabilidad), de las redes de evacuación de aguas residuales (depuración) y el acondicionamiento de los espacios libres.



\*4. Las normas de edificación regulan entre otras condiciones las de estética y, en particular, los asuntos siguientes:

- Salvaguarda de la estética urbana.
- Consideración del entorno.
- Participación ciudadana.
- Deber de conservación.
- Cerramiento de solares.
- Protección del arbolado.
- Conservación de espacios libres privados.
- Drenajes.
- Vertederos.

\*5. Las normas particulares del suelo rústico regulan las condiciones de los usos y de la edificación en suelo rústico. Se refieren a las zonas siguientes:

- [01] De protección ambiental:
  - [011] Natural (espacios naturales protegidos).
  - [012] Paisajística.
- [02] De protección agraria.
- [03] De protección territorial.
- [10] Suelo de asentamientos:
  - [101] Agrícolas.
  - [102] Rurales.
- [4] Protección complementaria:
  - [41] Cultural.
  - [42] Costera.
  - [43] Minera.
  - [44] De infraestructuras.
  - [45] Hidrológica.

\*6. Todas las normas particulares, del suelo rústico, del suelo residencial, del suelo industrial y de los sistemas generales incorporan un apartado de medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental, en el que se cumplen las condiciones que resultan del apartado de evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan general.

A5-2. Medidas para la conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble, incluyendo los yacimientos arqueológicos, las construcciones de interés etnográfico, el paisaje urbano y los edificios y conjuntos de interés histórico-artístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación específica aplicable.

\*1. Se aplicará lo previsto en la legislación del patrimonio histórico.

\*2. En el apartado de medidas específicas de protección y corrección de carácter ambiental de las normas particulares, a todas las actuaciones que afecten a bienes o ámbitos de interés cultural se les exige resolución previa favorable del organismo administrativo competente en la materia.

\*3. Se delimitan zonas [41] de protección complementaria cultural.

A5-3. Condiciones que han de cumplir las figuras de planeamiento de desarrollo, señalando las áreas territoriales o funcionales cuyos instrumentos de ordenación hayan de responder a un condicionante ambiental específico o deban desarrollar una determinación ambiental concreta, en razón de las características del ámbito territorial al que afecten o de las actividades a desarrollar dentro del mismo.

\*1. Las normas particulares de las zonas [12] de suelo urbanizable residencial, [22] de suelo urbanizable industrial, [31] de infraestructura aeroportuaria, [32] de infraestructura portuaria, [33] de infraestructura viaria, [34] de otras infraestructuras y [35] de otros sistemas generales establecen condicionantes ambientales específicos a los planes parciales y especiales correspondientes.

A5-4. Orden de prioridades y plazos para la ejecución de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental.

\*1. Las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental se aplicarán de forma continua, mediante la gestión del plan general.

\*2. Las que se exigen a los instrumentos de desarrollo se aplicarán durante la tramitación y la gestión de cada instrumento.

\*3. Las ordenanzas ambientales a que se refiere la norma A5-1 se formularán en el plazo máximo de un año desde la aprobación del plan general.

\*4. Los planes especiales a que se refiere la norma III-2 se formularán en el plazo máximo de un año desde la aprobación del plan general.

A5-5. Señalamiento de las circunstancias que hagan procedente la revisión del plan, en función del grado de cumplimiento de las acciones positivas sobre el medio ambiente antedichas.

\*1. Se contemplan en la norma I-6 reguladora de los supuestos de revisión anticipada del plan general.

A5-6. Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en su entorno ambiental inmediato y en las áreas de paisaje significativas, regulando especialmente la ordenación de sus bordes.

\*1. Estas medidas están implícitas en las determinaciones normativas del plan general. Particularmente, en los planos de ordenación y en las normas urbanísticas.

A5-7. Medidas correctoras adecuadas para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones

adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

\*1. Estarán contenidas en las ordenanzas ambientales a que se refiere la norma A5-1.

A5-8. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización del suelo vegetal, en su caso.

\*1. Los proyectos y los instrumentos de desarrollo incorporarán las evaluaciones de impacto ambiental o ecológico y el contenido ambiental que les exige la legislación y reglamentación vigente.

\*2. La minimización de los efectos ambientales durante la ejecución de edificios y obras se impondrá en su caso como condición de la licencia correspondiente.

\*3. El destino de los escombros (que será siempre a vertedero autorizado) estará regulado en la ordenanza ambiental de residuos sólidos.

\*4. El suelo vegetal procedente de los movimientos de tierra se acopiará en condiciones correctas y se reutilizará en los espacios libres públicos y privados que admitan ajardinamiento.

A5-9. Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio.

\*1. Las normas particulares del suelo rústico y de los sistemas generales regulan las condiciones de los usos y de la edificación en suelo rústico y se refieren a estos asuntos.

A5-10. Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras, construcciones e instalaciones, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, y medidas que deban adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos.

\*1. Estas condiciones están implícitas en las determinaciones normativas del plan general. Particularmente, en los planos de ordenación y en las normas particulares de cada zona de ordenanza homogénea.

**ANEXO 6. RELACIÓN PRECISA DE LAS ESPECIES DE LA FLORA Y FAUNA INCLUIDAS EN ALGUNA CATEGORÍA DE PROTECCIÓN**

**SEGÚN LA NORMATIVA AUTÓNOMICA, ESTATAL Y COMUNITARIA.**

A6-1. Especies de la flora incluidas en alguna categoría de protección.

\*1. Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 20 de febrero de 1991 (B.O.C. nº 35 del 18.3.1991), sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias:

Anexo II:

Aeonium valverdense.  
A. Hierrense.  
Euphorbia canariensis (Cardón).  
Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce).  
Juniperus phoenicea (Sabina).  
Pteridium aquilinum (Helecho).  
Tolpis proustii.

Anexo III:

Bystropogon origanifolius.  
Erica arborea (Brezo).  
Ilex canariensis (Acebiño).  
Laurus azorica.  
Mirica faya (Faya).  
Persea indica (Viñátigo).  
Pinus canariensis (Pino canario).  
Pinus radiata.

\*2. Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, catálogo nacional de especies amenazadas. Orden de 10 de marzo de 2000, que añade determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna, cambiando de categoría y excluyendo otras de las incluidas originalmente (B.O.E. nº 72 del 24.3.2000). Directiva 92/43/CEE sobre hábitats naturales de la fauna y flora silvestre:

Ninguna de las especies vegetales inventariadas está incluida en estas normas.

A6-2. Especies de la fauna incluidas en alguna categoría de protección.

\*1. Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, catálogo nacional de especies amenazadas. Orden de 10 de marzo de 2000, que añade determinadas especies, subespecies y poblaciones de flora y fauna, cambiando de categoría y excluyendo otras de las incluidas originalmente (B.O.E. nº 72 del 24.3.2000). Directivas 92/43/CEE sobre hábitats naturales de la fauna y flora silvestre y 79/409/CEE relativa a la conservación de las aves silvestres:

Aves.

De interés especial (catálogo nacional):

Accipiter nisus granti (Gavilán).  
 Anthus berthelotii berthelotii (Bisbita caminero).  
 Apus pallidus brehmorum (Vencejo pálido).  
 Asio otus canariensis (Búho chico).  
 Bulweria bulwerii (Petrel de Bulwer).  
 Buteo buteo insularum (Ratonero común).  
 Charadrius alexandrinus alexandrinus.  
 Colonectris diomedea (Pardela cenicienta).  
 Erithacus rubecula microrhynchus (Petirrojo).  
 Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo común).  
 Fringilla coelebs ombriosa (Pinzón).  
 Hydrobates pelagicus (Paño común).  
 Parus caeruleus ombriosus (Herrerillo).  
 Phylloscopus collybita canariensis (Mosquitero común).  
 Sterna hirundo hirundo (Charrán común).  
 Sylvia atricapilla atricapilla (Curruca capirotada).  
 Sylvia conspicillata orbitalis (Curruca tomillera).  
 Sylvia melanocephala leucogastra (Curruca cabe-cinegra).  
 Tyto alba (Lechuza).  
 Úpupa epops pulchra (Tabobo).

Vulnerables (catálogo nacional):

Oceanodroma castro (Paño de Madeira).  
 Puffinus assimilis (Pardela chica).

Reptiles.

En peligro de extinción (catálogo nacional):

Gallotia simonyi machadoi (Lagarto gigante de El Hierro).

Valverde, a 11 de julio de 2002.

El Alcalde, Agustín Padrón Benítez.

## VILLA DE LA OROTAVA

### Contratación

### A N U N C I O

9902

El Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava, anuncia concurso, procedimiento abierto, tramitación ordinaria, para la adjudicación del contrato de obras de EJECUCIÓN DE JARDINES EN DIVERSAS ZONAS DEL MUNICIPIO: CARMENATY II, CALLE TAJINASTE, CANDELARIA EL LOMO II Y CARRETERA TF-211, conforme a los siguientes datos:

1. Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Excmo. Ayuntamiento de La Orotava.

b) Dependencia que tramita el expediente: Sección de Contratación.

c) Número de expediente: C.O. 10/2002.

2. Objeto del contrato.

a) Descripción del objeto: ejecución de jardines.

c) Lugar de ejecución: La Orotava.

d) Plazo de ejecución: NUEVE (9) meses.

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación.

a) Tramitación: ordinaria.

b) Procedimiento: abierto.

c) Forma: concurso.

4. Presupuesto base de licitación.

Importe total: trescientos treinta y seis mil quinientos treinta y ocho euros con setenta céntimos (336.538,70 euros).

5. Garantías.

Provisional: el 2 por 100 del presupuesto base de licitación, seis mil setecientos treinta euros con setenta y siete céntimos (6.730,77 euros).

6. Obtención de documentación e información:

a) Entidad: Excmo. Ayuntamiento de La Orotava (Sección de Contratación).

b) Domicilio: calle Carrera del Escultor Estévez, nº 6.

c) Localidad y código postal: La Orotava 38300.

d) Teléfono: (922) 32.44.44, Ext. 172, 173 y 241.

e) Fax: (922) 32.44.40.

f) Fecha límite de obtención de documentos e información: fecha límite de presentación de proposiciones.

7. Requisitos específicos del contratista.

Clasificación:

Grupo	Subgrupo	Categoría
A	1 y 2	
C	1, 2, 4 y 6	
E	7	C
J	4	
K	6	