

UL. 1991

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991 en
La Oliva, a de 07 FEB 1991. de 1.º

SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL

AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA (FUERTEVENTURA)

INDICE ORDENANZAS

PAGINA

TITULO I

1	1.	<u>VIGENCIA Y EFECTOS</u>
1	1.1.	VIGENCIA
1	1.2.	EFECTOS
2	2.	<u>INSTRUMENTOS DE ORDENACION</u>
3	3.	<u>INSTRUMENTOS DE GESTION</u>
4	4.	<u>PROYECTO DE URBANIZACION</u>
5	4.2.	PROYECTO DE EDIFICACION
6	4.3.	PROYECTO DE DEMOLICION
6	4.4.	PROYECTO DE ACTIVIDADES E INSTALACION
7	5.	<u>INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL DEL SUELO</u>

TITULO II

14	1.	<u>DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO</u>
14	1.1.	DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU APTITUD URBANISTICA PRIMARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 04 JUL. 1990 acordó la

APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,





DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesion de 07 FEB 1991

La Oliva, a las de 19
de 1991, el Secretario,

14

1.1.1. SUELO URBANO

15

1.1.2. SUELO URBANIZABLE O APTO PARA LA
URBANIZACION

16

1.1.3. SUELO NO URBANIZABLE

16

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

18

2. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS
PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

18

2.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION
DE LOS BIENES INMUEBLES

20

2.2. EXCEPCION AL DEBER GENERAL DE CON-
SERVACION. DECLARACION DE RUINA

TITULO III

22

1. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

22

1.1. DEFINICION

22

1.2. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

22

1.3. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

24

1.4. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO
DE LOS SISTEMAS GENERALES



DILIGENCIA: La ~~Parroquia~~ el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991 en
La Oliva de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario: CA

26
26
26
27
28
28
36
36
38
45
45
45
46
48
50
51

- TITULO IV
1. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
 - 1.1. DEFINICION Y DELIMITACION
 - 1.2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE
 - 1.3. REGIMEN URBANISTICO
 - 1.4. CONDICIONES GENERALES
 - 1.4.1. CONDICIONES GENERALES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE COMUN
 - 1.4.2. CONDICIONES GENERALES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION
 - 1.4.3. CONDICIONES GENERALES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ECOLOGICA
 - 1.4.4. CONDICIONES GENERALES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE EN NUCLEOS RURALES DISPERSOS

TITULO V

1. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
- 1.1. DEFINICION
- 1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
- 1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE
- 1.4. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANIZABLE
- 1.5. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
- 1.6. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

DILIGENCIA: La Junta y el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de 1991

La Oliva de 07 FEB 1991 de 1.00 A
El Secretario,

PAGINA

51	1.6.1.	MEMORIA DEL PLAN PARCIAL
52	1.6.2.	PLAN DE ETAPAS
53	1.6.3.	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL
54	1.6.4.	PLANOS DE INFORMACION DEL PLAN PARCIAL
55	1.6.5.	PLANOS DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL
56	1.6.6.	ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS PLANES PARCIALES

TITULO VI

61	1.	<u>REGIMEN DEL SUELO URBANO</u>
61	1.1.	DEFINICION
62	1.2.	FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIE- TARIOS DE SUELO URBANO
63	1.3.	DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
64	1.4.	ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR
65	1.5.	PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO
65	1.5.1.	CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA
70	1.5.2.	CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
79	1.5.3.	CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCE LA POR LA EDIFICACION
83	1.5.4.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABIL DAD Y APROVECHAMIENTO

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

PAGINA

89	1.5.5. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION
99	1.6.1. CONDICIONES GENERALES DE USO
115	1.7.1. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE DE LOS EDIFICIOS
117	1.8.1. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS
119	1.9.1. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA
122	1.10.1. CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACION

TITULO VII

124	1. <u>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO</u>
124	1.1. DEFINICION
125	1.2. APLICACION
126	1.3. CLASIFICACION
128	1.4. CONDICIONES PARTICULARES EN TERRENOS DE USO RESIDENCIAL
128	1.4.1. INTENSIVA
131	1.4.2. SEMI-INTENSIVA
135	1.4.3. EXTENSIVA
142	1.5. INDUSTRIAL
142	1.5.1. INDUSTRIAL DE FABRICACION Y PROTECCION
143	1.5.2. INDUSTRIAL DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCION
144	1.6. TERCARIO
144	1.6.1. COMERCIAL INDEPENDIENTE, AGRUPACION COMERCIAL Y GRAN AGRUPACION COMERCIAL



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB. 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario.

148	1.7.	DOTACIONAL
148	1.7.1.	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
150	1.7.2.	PARQUES Y JARDINES PUBLICOS
150	1.7.3.	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL
154 bis	1.8.	INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD
<u>TITULO VIII</u>		
156	1.	<u>NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y PAISAJISTICO.</u>
157	1.1.	RELACION DE EDIFICIOS Y ESPACIOS URBANOS DE CONSERVACION OBLIGATORIA
157	1.1.1 al 1.1.2.	(NOMBRE DE CADA EDIFICIO O ESPACIO URBANO)
158	1.1.3. al 1.1.18.	id. id.
159	1.1.19. al 1.1.24.	id. id.
160	1.2.	PARAJES DE PROTECCION
160	1.2.1.	DUNAS DE CORRALEJO
160	1.2.2.	CUEVAS NATURALES EN VILLAVEVERDE Y EN LINDAYA, CON REALES O POSTRILES Y ACI MIENTOS ARQUEOLOGICOS
160	1.2.3.	CONOS VOLCANICOS Y MALPAIS DEL NORTE
160	1.2.4.	CONOS VOLCANICOS Y MALPAIS DE MONTAÑA ARENA
160	1.2.5.	CONOS VOLCANICOS DEL ESTE
161	1.2.6. al 1.2.14.	(MAS PARAJES DE PROTECCION)

... y ... de ...
...
...
...
...

PAGINA

162	1.3.	PLAN URGENTE REHABILITACION
163	1.3.1.	RECONSTRUCCION ARQUEOLOGICA
166	1.3.2.	RECONSTRUCCION INTERIOR Y USOS ACONSEJABLES
169	1.3.3.	RESUMEN
171	1.4.	NORMATIVA
171	1.4.1.	OBRAS PERMITIDAS DE REFORMA
171	1.4.2.	DEMOLICIONES
172	1.4.3.	OBRAS NUEVAS
175	1.5.	FINANCIACION

TITULO IX

1. ORDENANZAS PARTICULARES EN CASCOS URBANOS HISTORICOS

TITULO X

1. CONDICIONES DE LA LEGISLACION ESPECIFICA

TITULO XI

1. PLANTACIONES FORESTALES



DILIGENCIA: La Sra. Concejal, El Secretario,
para, hacer constar que el presente documento ha sido aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en la

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ORDENANZAS

TITULO 1

VIGENCIA Y EFECTOS



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991

1.- VIGENCIA El Secretario.

1.1. VIGENCIA

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

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de las modificaciones o revisiones a que sean sometidas conforme a la normativa aplicable.

1.2. EFECTOS

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias comportará:

- a) Que su contenido es público, pudiendo cualquier persona o entidad recabar información escrita sobre su contenido.
- b) Que las previsiones de las Normas son ejecutivas, pudiendo emprenderse las realizaciones de los proyectos y obras que Las Normas determi



DILIGENCIA: La pongo ya, ~~en el~~ ^{en} Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

2

La Oliva, a ... de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,
nen.

- c) Que las Normas serán obligatorias tanto para el Ayuntamiento y demás organismos públicos, como para los particulares.
- d) Que las Normas, son de aplicación prevalente a cualquier otro planeamiento de rango inferior.

2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

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

- a) Planes Parciales, que ordenarán el suelo clasificado como apto para la urbanización.
- b) Planes Especiales de Reforma Interior, que ordenarán de manera detallada el suelo urbano, conforme a las determinaciones de las propias Normas.
- c) Estudios de detalle, que complementarán las determi-



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, en número 3
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991

El Secretario,

naciones de las propias Normas o los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo clasificado directamente como urbano y los Planes Parciales para el suelo apto para la urbanización.

- d) Normas especiales de Protección, que ordenarán cualquier clase de suelo a los solos efectos del artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- e) Ordenanzas Especiales, que regularán aspectos complementarios del planeamiento.
- f) Registro de bienes catalogados.

Todas y cada una de estas figuras de planeamiento contendrán las determinaciones y documentos exigibles por la legislación del suelo, vigente en el momento de su redacción.

3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, ya sea en suelo urbano o en suelo apto para urbanizar, exigirán la previa de limitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación

... y ... de ...
 ... de ...
 ... del correspondiente sistema de actua-
 ción salvo que las actuaciones sean -
 aisladas.

Si la delimitación de la unidad de actuación no estuviere definida en las presentes Normas, los Planes Parciales podrán llevar a cabo su delimitación, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 172 de la Ley del Suelo. Igual regla se aplicará para la determinación del sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación) si el mismo no estuviese fijado en las propias Normas.

4. PROYECTOS

4.1. PROYECTO DE URBANIZACION

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

Todo proyecto de urbanización, de iniciativa privada ha de garantizar su ejecución mediante la constitución de una fianza o aval en el Ayuntamiento, siendo su cuantía del 6 por ciento del prespues-

to, tanto si el referido proyecto com
prende la totalidad del polígono como
si se refiere a una primera Etapa, se
gun se establece en el artículo 46 -
del Reglamento de Planeamiento Urbanistico,
antes de la aprobación dela
nitiva del Plan Parcial. No podrán admitirse
a trámite aquellos Proyectos
que se refieran a superficies inferiore
s a las establecidas en el Plan de
Etapas del Plan Parcial para cada una
de éstas.

En cada Proyecto de Urbanización
se especificarán las soluciones elegidas
para la dotación de la necesaria
infraestructura, equipamientos y ser-
vicios básicos (energía eléctrica, do
tación de agua, saneamiento, conexión
con el Sistema General viario, etc.),
tanto si son dependientes de las re -
des generales públicas o privadas. En
cada caso dichas soluciones deberán -
estar debidamente documentadas y valo
radas, incluyéndose en los correspon-
dientes presupuestos de obra.

4.2. PROYECTO DE EDIFICACION

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

Los proyectos de edificación comprende los siguientes tipos:

- Obras de nueva planta
- Obras de conservación y mantenimiento
- Obras de consolidación y reparación
- Obras de acondicionamiento que a su vez pueden ser obras de acondicionamiento general (si afectan a más del 50 % del edificio), obras de acondicionamiento parcial (si afectan a menos del 50 % del edificio) y obras de acondicionamiento menores (si afectan a uno sólo de los locales de los edificios y no alteran sus fachadas).

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.0
El Secretario.



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



4.3. PROYECTO DE DEMOLICION

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

4.4. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

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

7

Ayuntamiento de [illegible]
Calle [illegible] nº [illegible] [illegible]

5.- INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

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

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

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

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A.1. Licencia de parcelación, que contendrá una Memoria justificativa, planos del estado actual y de la parcelación elaborada a escala mínima de 1:1000 y propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante. La licencia de parcelación autorizará a deslindar, amojonar y amurallar.

DILIGENCIA: La pergamino del Secretario) n.º 9
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a. de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario, licencia de par-
celación.

- Que el terreno perezca la condi-
ción de solar, o en otro caso, que
se garantice el cumplimiento de
las condiciones impuestas por el
artículo 40 del Reglamento de Es-
tación.

- Liquidación y abono de las tasas
municipales por licencia.

- Asunción de la dirección faculta-
tiva de las obras a realizar.

- Cualquiera otros requisitos que
fueren exigibles.

Las licencias de obras, una vez
concedidas, pueden transmitirse con
sólo dar cuenta por escrito al
Ayuntamiento. Asimismo, las licen-
cias de obras de edificación cadu-
carán si se incumplieren las condi-
ciones que le fueren impuestas, en-
tre ellas, los plazos de inicio y
terminación de las obras.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en una sesión de fecha 07 FEB 1991

10

La Oliva, a ... de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,

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

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

El Ayuntamiento de acuerdo con los artículos 189 y 190 de la Ley del Suelo y 175-3 y 225 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones concordantes, vigilará el exacto cumplimiento de los Planes de Etapas y plazos de ejecución de los mismos, tanto en Planes Parciales, Especiales o Proyectos de Urbanización. En caso de incumplimiento por parte del promotor se podrá utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes al mismo (Art. 223 de la Ley del Suelo).



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario, c) Control de cumplimiento.

El Municipio establecerá un arbitrio progresivo sobre solares sin edificar según establece el Real Decreto 781/86 (B.O.F. de 22, abril, 86) artículos 335 a 349, desde el momento que se aprueban por el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización correspondientes a los Planes Parciales.

D) Establecimiento de plazos y garantías de ejecución.

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

1º) Garantías de ejecución:

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

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



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991, La Oliva, a. de 07 FEB 1991. El Secretario.

11 bis

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

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

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

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



DILIGENCIA: La presente se ha expedido el 12 de febrero de 1991, para hacer constar que el documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991. No podrán comenzar las obras de urbanización de esta etapa, sin haber concluido las de la etapa anterior de 1.º

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

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

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

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

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



DILIGENCIA: La pongoyes el secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en

13

sesion de 07 FEB 1991

La Oliva 07 FEB 1991 de 1.0

El secretario,

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ORDENANZAS

TITULO II

DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991

14

La Oliva, a los 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,



1.1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

1.1.1. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ARTITUD URBANISTICA PRIMARIA.

Por su distinta posición y funcio-
nalidad en la estructura general y orga-
nica del territorio, las Normas Subsidia-
rias del Municipio de La Oliva divide el
suelo con arreglo a los siguientes crite-
rios:

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

- a) Suelo urbano común, que se or-
dena y desarrolla de manera di-
recta por las propias Normas.
- b) Áreas de planeamiento parcial
en vigor, que se caracterizan
porque las propias Normas las
incorpora, con o sin modifica-
ciones, a las determinaciones
de planeamiento y gestión de
suelo urbano en base a existir
un planeamiento anterior o en
curso de aprobación.

DILIGENCIA: La pongo yo, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 10:00 de la mañana de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario

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

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

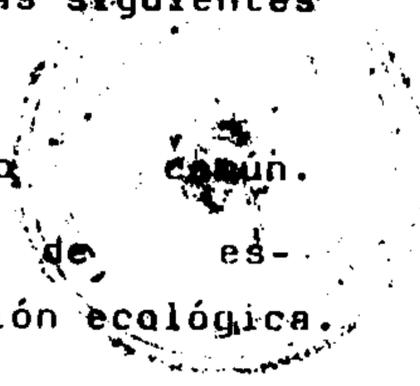
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
El Secretario.



1.1.3. Suelo no urbanizable, que es
aquel suelo que las Normas ex-
cluye de cualquier destino ur-
bano.

Se divide en las siguientes
categorías:

- a) Suelo rústico común.
- b) Suelo rústico de especial protección ecológica.
- c) Suelo rústico de especial protección agrícola.
- d) Suelo rústico en asentamientos rurales dispersos.



1.2. DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU AP-
TITUD URBANISTICA SECUNDARIA.

Las Normas mediante la califi-
cación asignan unos cursos urbanísti-
cos concretos a toda clase de suelo -
(usos globales) y específicamente al
suelo urbano (usos pormenorizados).

Los usos globales son los si-
guientes:

- A) De carácter dotacional (comunica-
ciones y transportes, parques y jar-
dines públicos, equipamientos y
servicios e infraestructuras urba-
nas). Los usos de carácter dotacio-
nal se entienden sin perjuicio de
su titularidad pública o privada.

AGENCIA La Oлива y el Secretario,
para la... que en presente do...
cumento... 07 FEB 1991...
sesion de... 07 FEB 1991...
La Oлива, a... de 07 FEB 1991...
El Secretario.

B) De carácter particular (residen-
cial, industrial y terciario).

Los usos permenerizados son -
los siguientes

A) Residencial, que es el que se -
destina a alojamiento de las per-
sonas. Se divide en:

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

B) Industrial, que es el destinado a
llevar a cabo operaciones de ela-
boración, transformaciones, repa-
ración, almacenaje y distribución
de productos.

Se divide en:

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

C) Terciario, que es el uso que tie-
ne por finalidad la prestación de
servicios al público. Se divide -
en:

- Comercial independiente
- Agrupación comercial

- Oficinas

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

2. DISTRIBUCION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

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

Consideramos el aptdº. 4.1.2., donde se establecen dos categorías, sin especificar sus usos. Teniendo en cuenta éstos, la distribución del Suelo Apto para Urbanizar queda como sigue:

2.1.1. Suelo Apto para Urbanizar en Núcleos Turísticos y Residenciales.

Los diversos sectores se denominan S.A.U. (ver cuadro I).

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

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

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

3.1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

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

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

... de conservación de los edificios de interés histórico-artístico...
... de conservación de los edificios de interés histórico-artístico...
... de conservación de los edificios de interés histórico-artístico...
... de conservación de los edificios de interés histórico-artístico...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **23 MAY 2000** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **29 JUN 2000**
El Secretario de la Comisión.



CUADRO I

SECTORES SAU	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (+ 20% edificabilidad complement. en SAU tur)	Ocupación Parcela Neta %	RETRANQUEOS	Nº MÁXIMO DE PLANTAS (*) (**)	SUPERFICIE APROXIMADA S = Has.	SUPERFICIE EDIFICABLE Sc = M²	- USO DOMINANTE - USO SECUNDARIO	OBSERVACIONES
1	0,17 + 0,34 = 0,204	25		2,5	96,87	197.642,4	- TURISTICO - RESID.Y SERVI	En estudio P. Par. Municipi. Terr. Aytº
2	0,17 + 0,34 = 0,204	30		2,5	146,87	299.614,8	- TURISTICO - RESIDENCIAL	***
3	0,25	30		2,5	86,76	216.950	- TURISTICO - RESIDENCIAL	***
4	0,20 + 0,04 = 0,24	30		2,5	23,12	54.300	- TURISTICO	Reserva para zona verde al W. de carretera.
5	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	100,00	108.000	- TURISTICO	
6	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	75,00	81.000	- TURISTICO	
7	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	242,50	261.900	- TURISTICO	****
8-1	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	147,84	159.676	- TURISTICO	C. de golf.
8-2	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	22,15	23.923	- TURISTICO	
9	0,15 + 0,03 = 0,18	25		2	121,69	219.042	- TURISTICO - RESIDENCIAL	***
10	0,15 + 0,03 = 0,18	25		2	26,63	47.934	- TURISTICO - RESIDENCIAL	Una sola actuación
11	0,09 + 0,018 = 0,108	25		2	135,00	145.800	- TURISTICO	C. Golf
12	0,09 + 0,018 = 0,108	25		1,5	120,00	129.600	- TURISTICO	
13	0,09 + 0,018 = 0,108	25		1,5	110,00	118.800	- TURISTICO	
14	0,48	45		2	30,71	147.408	- RESIDENCIAL	Ampliación Casco La Oliva
PE	0,29 + 0,058 = 0,348	30		2	45,00	156.600	- TURISTICO	Plan Especial.
AC	0,55	35		3	60,67	333.685	- RESIDENCIAL	Ampliación de Casco de Corralejo
D	0,05	30		1	25,00	12.500	- DEPORTIVO PUB.	Sector Servicios Deportivos
TOTALES					1.615,84	2.714.376,20		

(*) 0,5 PLANTA: SE CONSIDERA COMO UNA PLANTA CON EL 50% DE LA INFERIOR.
 (**) EN EDIFICIOS CLASIFICADOS OFICIALMENTE COMO HOTEL (NO EN APARTHOTEL NI APARTAMENTOS) SE ADMITEN 3,5 Plantas.
 (***) LOS PLANES PARCIALES SERAN ACTUACIONES DE 25 HAS. COMO MINIMO.
 (****) SE ADMITEN DOS ACTUACIONES DE 100 HAS.

CUADRO I

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

(*) 0,5 PLANTA: SE CONSIDERA COMO UNA PLANTA CON EL 50% DE LA INFERIOR.
 (**) EN EDIFICIOS CLASIFICADOS OFICIALMENTE COMO HOTEL (NO EN APARTAMENTOS) SE ADMITEN 3,5 Plantas.
 (***) LOS PLANES PARCIALES SERAN ACTUACIONES DE 25 HAS. COMO MINIMO.
 (****) SE ADMITEN DOS ACTUACIONES DE 100 HAS.

DILIGENCIA Laongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991 en el sistema
La Oliva a v. de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario CL. C. C. R. A.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA



ORDENANZAS

TITULO III

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La Comisión de Urbanismo y Ambiente de Cantabria, en su sesión de fecha 10 de mayo de 1994, aprobó el presente Reglamento.

1.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.1. DEFINICION

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

1.2. ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

1.3. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

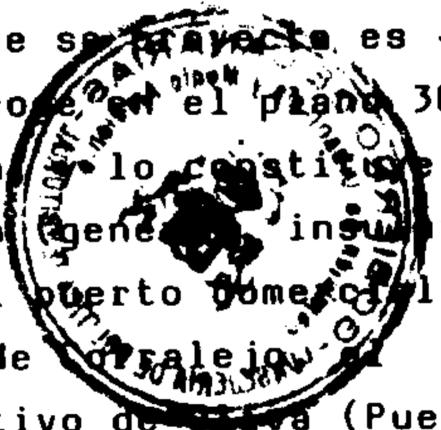
Cada uno de los usos y condiciones a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las de ejecución, se describen en los apartados siguientes:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Corralito, en su sesión ordinaria de fecha 14 de mayo de 1998, aprobó la "DECISION" definitiva del proyecto.

1.3.1. Sistemas Generales de Comunicaciones.- Los Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión

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



1.3.1.1. Sistema General Viario.-

1.3.1.1.1. Tipos de viales.-

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

12)A1 - Autovía.-

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

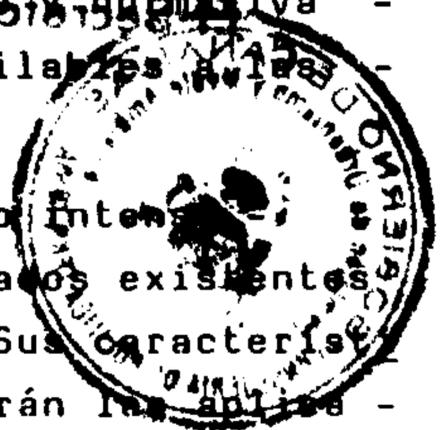
El nuevo tramo será objeto de un Plan Especial por ser un camino para vehículos protegidos. Sus características y normativa aplicable son asimilables a las de las autovías.

2º) A2 - Vía de tráfico intenso. Se siguen los trazados existentes en la actualidad. Sus características y normativa serán las aplicables a las carreteras de la red nacional.

3º) A3 - Vía de tráfico medio.- Se siguen trazados existentes, excepto en los tramos Corralejo-Majanicho, El Cotillo-Mascona y El Cotillo-Tindaya, de nueva creación, pero apoyándose sus trazados en los de caminos actualmente mejorados y utilizados para el tráfico rodado. Sus características y normativa aplicable son asimilables a las carreteras de red provincial o local.

1.3.1.1.2. Normativa aplicable.-

Será de aplicación la Ley Territorial de Carreteras 9/91, de 8 de mayo de 1.991, complementándose en su caso con la Ley de Carreteras -



... y omision... al
 ... de ...
 ...
 ... "AVILIBUS" ...
 del Estado 25/1988 y el Reglamento
 de 1.984.

1.3.1.1.3. Titularidad de las vías.-

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

- Vía A-1= Consejería de Obras Públicas y Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.
- Vía A-2= Consejería de Obras Públicas, Cabildo Insular, o Ayuntamiento de La Oliva.
- Vía A-3= Cabildo Insular y Ayuntamiento de La Oliva. En los sectores SAU 1, SAU 11, SAU 12, SAU 13, SAU 9 y SAU 8, si bien la titularidad por cesión ulterior será del Ayuntamiento de La Oliva, la ejecución de los viales se realizará mediante convenio entre el Ayuntamiento y las propiedades de dichos terrenos.

1.3.1.2. Sistema general de puertos.-

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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Cantabria, en sesión de fecha 11 de mayo de 1988, aprobó el Proyecto "DEFINITIVA" de

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

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



1.3.2. Sistema General de Espacios Libres.-

El sistema general de espacios libres está constituido por:

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

La Comisión de Urbanismo y Edificación de la Alcaldía Municipal de Bogotá, en uso de sus facultades, ha acordado lo siguiente:

b) Las superficies residuales y homogéneas de edificación al aplicar, en cada ordenanza de suelo dotacional o terciario, el porcentaje de ocupación de terreno.

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



1.3.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

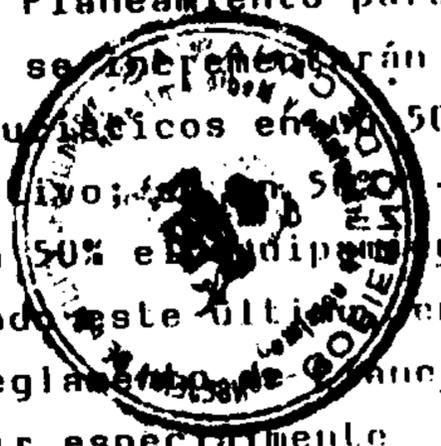
1.3.3.1. El sistema general de equipamiento está constituido por:

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

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

La Comisión de Ordenamiento y Medio Ambiente de la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano, en sesión de fecha 14 de Julio de 1970, aprobó el "Anexo de Equipamiento para

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



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

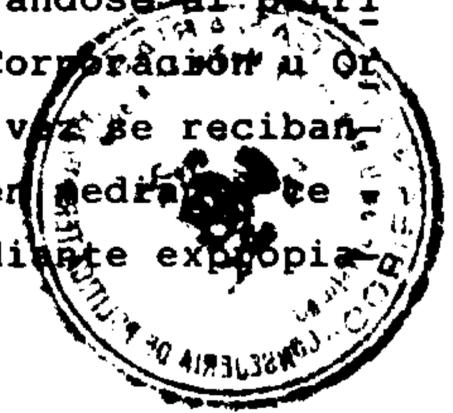
El equipamiento relativo al sistema de centros docentes podrá acumularse a sistema de servicios de interés público y social excepto los destinados a preescolar y guarderías.

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

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

oira y omziodu ab noizmo) ol
 el .oizoz no ,edizmo) ab oizidm
 1.4 TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO DE
 LOS SISTEMAS GENERALES. C. I. A. E. C. O. A.

Loa terrenos afectados por siste-
 mas generales deberán adscribirse al do-
 minio público, incorporándose al patri-
 monio de bienes de la Corporación u Or-
 ganismo competente una vez se reciban
 las urbanizaciones, bien mediante ex-
 presión gratuita, bien mediante expropiación.
 ción.



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

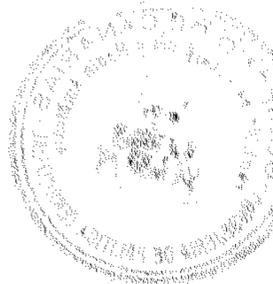
Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, con arreglo a las Normas, estén adscritos a suelo urbanizable, serán compensados cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo. La superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento resultante de aplicar a los terrenos afectados el 85% del aprovechamiento global del suelo urbanizable o del sector, si no fuere posible lo primero. El procedimiento de ocupación de tales terrenos por parte del Ayuntamiento será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CUADRO II

SAU (PSR)	EDIFICABILIDAD BRUTA MAXIMA M ² /M ²	SUPERFICIE APROXIMADA Ha.	OCUPACION %	Nº PLANTAS
1	0,30	35,00	30	2,5
2	0,40	163,55	30	2,5
3 EL COHOMBRILLO	0,17	54,71	25	1,5
4	0,30	40,62	30	2,5
5	0,25	77,18	30	2,5

SAU (PSI) 1	0,60	125,62	60	2
SAU (PSI) 2	0,60	14,67	60	2

El Secretario de la Comisión de
 los Polos de O.C.
 para la zona "determinada" del
 fecha 8 de Julio 1980
 Amable de Carrión, en representación
 de la Comisión de Urbanismo y Medio



CUADRO III. v omisidóU ob nórimo) ol

SAU - PA	EDIFICABILIDAD BRUTA + COMPLEMENTARIA M ² /M ²	SUPERFICIE APROXIMADA / Ha.	Nº DE PLANTAS R = RESIDENCIAL H = HOTELERO	OCUPACION EN PLANTA. % **	USO DOMINANTE USO SECUNDARIO
1 CORRALEJO PLAYA ***	0,19	174,78	*	*	- TURISTICO - RESIDENCIAL
2 GEAFOND *** 4ª y 5ª FASE	0,23	253,73	*	*	- TURISTICO
3 MONTAÑETAS DEL SOL	0,18	62,55	2	25	- TURISTICO
4 SN	0,25	58,75	R = 2,5 H = 3,5	30	- TURISTICO
5 ISLAPLAN	0,15 + 0,03	62,07	R = 2,5 H = 3,5	25	- TURISTICO
6 PUERTO DE LA OLIVA	0,15 + 0,03	89,43	R = 2,5 H = 3,5	25	- TURISTICO
7 VENTURSOL ***	0,499 (S/ Estº. DETALLE)	60,07	R = 2,5 H = 3,5	30	- TURISTICO
8 VISTAPARK	0,15 + 0,03	70,00	R = 2,5 H = 3,5	25	- TURISTICO
9 GOLF - COUNTRY CLUB	0,09 + 0,018	402,85	R = 2 H = 3,5	30	- TURISTICO
10 LOS LAGOS	0,29	78,82	R = 2 H = 3,5	*	- TURISTICO
TOTALES	2.537,832 m ²	1.313,05			

* SEGUN ESTABLEZCAN LOS RESPECTIVOS PLANES PARCIALES.
 ** SE EXCEPTUAN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS DONDE SE ADMITE OCUPACION DEL 50%.
 *** APROBACION DEFINITIVA.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las 10 de la mañana de 07 FEB 1991 de 10 El Secretario



[Handwritten signature]

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA



ORDENANZAS

TITULO IV

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991, a las 10:00 horas.

La Olaya, a de 07 FEB 1991 de 1991

El Secretario,



1. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

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

1.2. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

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

la Comisión de Urbanismo de Madrid, en el sentido de lo establecido en el artículo 1.º de la Ley del Suelo, en asentamientos rurales dispersos reflejados gráficamente en el plano 1 P con el código S.R.A.R.

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

1.3. REGIMEN URBANISTICO

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

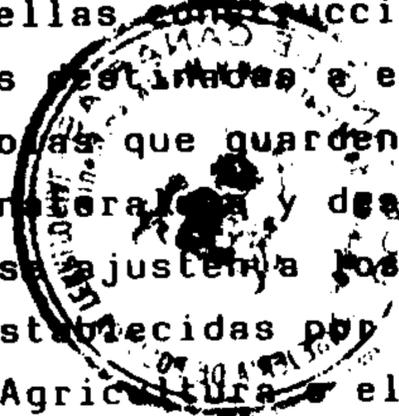
Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, minerológicos, históricos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellas, los terrenos afectados quedarán sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones o licencias, debiendo el Ayuntamiento iniciar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

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en virtud de la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Ordenación del Territorio Rural, ha acordado las siguientes condiciones generales:

1.4. CONDICIONES GENERALES

1.4.1. Condiciones generales aplicables al suelo rústico común.

En este tipo de suelo sólo se permitirán aquellas construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas establecidas por el Ministerio de Agricultura y el Gobierno de Canarias (Ley 5/1987, de 7 de abril). También podrán realizarse las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas y sistemas generales siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 11 de la Ley 5/1.987. pueden autorizarse también edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interes social de emplazamiento necesario en el medio rural, así como edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Todas las citadas edificaciones serán dotadas de infraestructura con cargo a propiedad o promotores, nunca con cargo a la Administración.

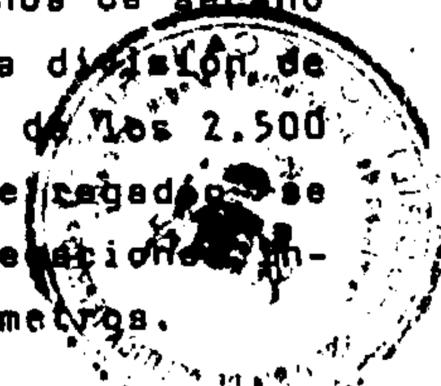


DILIGENCIA... el Secretario... para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1981 29

La Oliva, a de 07 FEB 1981 de donóximo el
Sus condiciones...
quienes...



1) En terrenos de secano este tipo de suelo solo podrán realizarse parcelaciones rústicas conformes a la legislación agraria. En terrenos de secano no se permitirá la división de fincas por debajo de los 2.500 metros y en los de regadío se prohíben las segregaciones inferiores a 1.000 metros.



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

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

2º) Tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fincas rústicas.

3º) Que disponga de accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactados, con ancho de rodadura superior a tres metros o disponga indistintamente de servicios de abastecimiento de agua para el

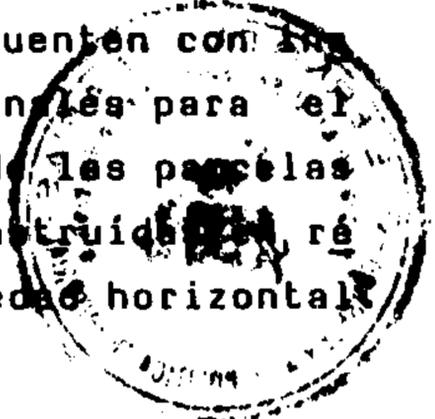
INTELIGENCIA: La pongo yo, el secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991



de 07 FEB 1991
El Secretario

... y omainodit) ab noizimo) ol
Comisión de Urbanismo y Ambiente de La Oliva, en
conjunto, de red de energía
de saneamiento, recogida
única. Los Palmos de C.C.
El secretario de la Comisión

48) Que cuenten con las
instalaciones comunes para el
uso privativo de las parcelas
o viviendas construidas en ré-
gimen de propiedad horizontal



B) Condiciones de uso.

Se considerarán usos ca-
racterísticos del suelo rús-
tico común los que englo-
ben actividades de producción
agropocuaría, entendiéndose por
tal la agricultura extensiva
en secano o regadío, los cul-
tivos experimentales o espe-
ciales, la horticultura o flo-
ricultura a la intemperie o -
bajo invernadero, la cría y -
guarda de animales en régimen
de entabulación o libre, la -
cría de especies piscícolas,
la caza y la pesca.

Los usos permitidos en
este tipo de suelo son:

18) Explotaciones mine-
ras, plantas de extracción y
machaqueo, siempre que se ob-

El Comisionado de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en sesión de trabajo, debe asegurarse de que el proyecto tenga licencia municipal y se acredite documentalmente que el impacto ambiental es reducido.

El Secretario de la Comisión

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

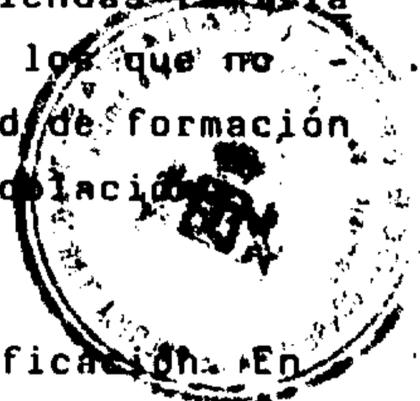


32) Los usos que fueren declarados de utilidad pública o interés social, así como su necesidad de emplazamiento en el medio rural, una vez tramitado el expediente a que hace referencia el artículo 11 de la Ley 5/1.987.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 10:00 a.m. La Oliva, a las 10:00 a.m. de 07 FEB 1991. El Secretario.



La Oliva, a las 10:00 a.m. de 07 FEB 1991. El Secretario. Las viviendas...



res en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

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

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

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

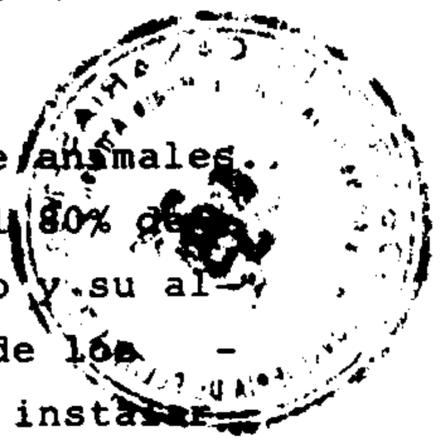
-Retranqueos: 6 metros a caminos y 4 metros a fincas colindantes.

-La superficie edificable no superara 60 m².

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

II) Invernaderos. Cumplirán las mismas condiciones que la ante -

... y ... el
 ... de ...
 ...
 rior en cuanto a retranqueos y altura, si
 bien su superficie podrá alcanzar una ocu-
 pación del 60% de la finca. Se construirán
 rán con materiales traslúcidos y con es-
 tructura desmontable.



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

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

V) Viviendas familiares en las que no exista posibilidad de constituirse un núcleo de población. Se entenderá que no existe posibilidad de constituirse un núcleo de población cuando en un círculo con centro en la vivienda proyectada y radio mínimo de 100 m. no existan ya mas de cuatro viviendas.. En estos casos, se permitirá la construcción de viviendas familiares con arreglo a las siguientes condiciones:

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de fecha
07 FEB 1991 de 1.º
La Oliva, 07 FEB 1991

34

El Secretario.

- Retranqueos: mínimo de 8 metros a cualquier lindero.
- Superficie de parcela: 10.000 m²
- Altura máxima de coronación: 7 m.
- Altura máxima por planta: 3,5 m.
- Altura mínima por planta: 2,5 m.
- Edificabilidad máxima: 200 m²
- Se prohíben sótanos y semi-sótanos
- Garage: una plaza de coche por vivienda.

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

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Retranqueos: mínimo 8 metros a cualquier lindero.
- Edificabilidad: máximo 25 % de superficie de la parcela.
- Altura: máximo 4,5 metros en coronación.

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

- Parcela mínima: 20.000 m².
- Retranqueos: mínimo de 20 metros a cualquier lindero.
- Superficie de ocupación: máximo del 25 % de la superficie de parcela.

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

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

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

Se prohíben los muros de bloques de hormigón sin revestir. En las obras nuevas se exigirá su revestimiento o encalado (éste provisional) en un plazo no superior a tres meses después de la terminación de los paramentos exteriores. También se prohíben las cubiertas de fibrocemento ondulado visto. En el caso de utilización de este material, se procede-

rá a su revestimiento con un acabado liso mediante mortero de cemento o teja cerámica, o material similar.

Los paramentos exteriores de las construcciones que se realicen serán de fábrica de piedra autóctona o de otro material revocado y pintado preferiblemente en tonos ocres similares a los del paisaje circundante ó en blanco. De la misma forma y color se pintarán las cubiertas inclinadas en el caso de que sean tableros lisos.

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

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

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

Estos espacios, que como ya ha quedado expuesto, se han delimitado en función

de la Normativa especial que le es de sena en un futuro inmediato de aplicación (PAA que Natural de las Dunas de Cortalejo Isla de Lobos, y la Ley de Espacios Naturales) se regirán por las condiciones estéticas reseñadas en 1.4.2. y de uso establecidas o por las que breve se implantarán con carácter no residencial, y siempre que no entres en contradicción con normas de rango superior, se aplicarán en esta área las siguientes condiciones:

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

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

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

4º) Se autorizará en este suelo de especial protección la instalación de canteras con las siguientes condiciones:

- 1.- Serán concesiones por un año y se exigirá la restitución paisajística mediante avales suficientes, si procediera.

156 RESOLUCIÓN de 12 de enero de 1994, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se hace público Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 23 de noviembre de 1993, que rectifica el error material padecido en la redacción del apartado 1.4.4 del apartado c) (condiciones de edificación) perteneciente al Título IV de las Ordenanzas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de La Oliva (Fuerteventura).

En ejecución de la legislación aplicable, por la presente,

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de fecha 23 de noviembre de 1993, por el que se rectifica el error material padecido en la redacción del apartado 1.4.4 del apartado c) (condiciones de edificación) perteneciente al Título IV de las Ordenanzas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del término municipal de La Oliva, cuyo texto figura como anexo.

Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de enero de 1994.- El Director General de Urbanismo, Faustino García Márquez.

ANEXO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 23 de noviembre de 1993, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero: rectificar, a tenor de lo expuesto en el artículo 106.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el error material padecido en la redacción del apartado 1.4.4 del apartado c) (condiciones de edificación) perteneciente al título IV de las Ordenanzas Urbanísticas del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del término municipal de La Oliva (Fuerteventura), que en adelante quedará redactado del siguiente tenor literal:

ORDENANZAS. TÍTULO IV.

1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

1.4. CONDICIONES GENERALES

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

Condiciones de edificación.

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

- Retranqueos: mínimo de cuatro metros a cualquier lindero.

Parcela mínima: 1.000 m².

- Número de plantas: una y media, medida desde la rasante natural del terreno.

- Altura máxima de edificación: siete metros.

- Altura máxima de planta: 3.5 m.

- Altura mínima de planta: 2.5 m.

- Ocupación máxima de parcela: 25%.

- Edificabilidad neta por parcela: 0.5 m²/m².

2ª) Los edificios destinados a usos definidos en el punto 5º del apartado B) tendrán que ajustarse a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1.000 m².

- Retranqueo: mínimo de ocho metros a cualquier lindero.

- Número de plantas: una y media, medida desde la rasante natural del terreno.

- Altura máxima de edificación: siete metros.

- Ocupación máxima de parcela: 20%.

- Edificabilidad neta por parcela: 0.5 m²/m².

- Autorización expresa para la actividad industrial correspondiente.

Segundo: el presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y será debidamente notificado al Ayuntamiento de La Oliva y al Cabildo Insular de Fuerteventura.

Contra este Acuerdo cabe interponer recurso de reposición, en el plazo de un mes, a partir de su publicación, que deberá venir acompañado de dos copias, ante la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, y contra su desestimación expresa cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses a partir de la notificación de la resolución del recurso; y si ésta fuera presunta, en el plazo de un año a partir de la interposición del recurso de reposición, en virtud de lo dispuesto en el artículo

2.- Se situen en zonas debidamente autorizadas por la Corporación Municipal y restantes organismos competentes. Se señalan en el plano IP las zonas de referencia.

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

59) Se prohíben aperturas de vías, movimientos de tierra y obras que no estén relacionadas con el estudio y mejora del medio natural así como usos nuevos no relacionados con este objeto, tolerando usos y edificaciones agrícolas existentes, pero no permitiendo su ampliación.

El resto de los usos estarán totalmente prohibidos.

BOC, 15; de 11/02/94

Este art. está rectificado

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º



Así lo ha entendido el Gobierno de Canarias, emitiendo la Ley 9/87 (BOCA nº 48, de 17 de abril de 1987) sobre Suelo Rústico, en cuyo capítulo III, artículo 8, apartado 1) se establece, casi exactamente a este tipo de asentamientos rurales y establece la necesidad de señalar "las dotaciones y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad a que deben quedar sujetos".

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991.



La Oliva, a 07 FEB 1991. Ude. (Ud. de la Oliva) de la Oliva. Todo parcelante debe tener acceso rodado o peatonal, así como las conexiones a las redes de energía eléctrica y suministro de agua así como a la red general de saneamiento cuando se establezcan totalmente las mismas.

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

- 1º) Residencial en viviendas familiares.
- 2º) Comercial e industrial en plantas bajas, permitiéndose sólo pequeños talleres artesanales con las mismas condiciones existentes en los cascos urbanos. No se admitirán más de dos locales por parcela. También se admite la instalación de bares, restaurantes, cafeterías y otros locales semejantes destinados al sector de alimentación, bien en venta de productos básicos, semielaborados o elaborados. Asimismo se admite en general el uso comercial al por menor.
- 3º) Usos infraestructurales, de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
- 4º) Usos dotacionales y de equipamiento:
 - a) Docente
 - b) Cultural
 - c) Deportivo y esparcimientos
 - d) Religioso
 - e) Administrativo
 - f) Sanitario
 - g) Garages, almacenes y otros usos terciarios.

SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL DE TIERRAS
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA

07 FEB 1991
07 FEB 1991 de 1.0

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

Todos los usos no residenciales antes citados se prohíben si comportan situaciones y actividades que puedan ser molestas, nocivas y especialmente las calificadas como peligrosas para su entorno comunitario. Se prohibirán expresamente aquellas actividades que produzcan malos olores, humos o gases contaminantes, así como las ruidosas especialmente en horas nocturnas.

C) Condiciones de edificación.-

1ª).- Las edificaciones cuyos usos estén comprendidos entre los puntos 1º y 4º (ambos inclusive) del apartado B) tendrán que ajustarse a las siguientes condiciones:

- Retranqueos: Mínimo de 4 metros a cualquier lindero.
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Número de plantas: Una ✓
- Altura máxima de paramentos verticales exteriores: 4 metros.
- Altura máxima de planta: 3,5 m.
- Altura mínima de planta: 2,5 m.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.30 El Secretario,

Ocupación máxima de parcela: de 1.30 Edificabilidad neta por parcela: 0,5 m²/m²

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

- Parcela mínima: 1.00
- Retranqueos mínimo de 8 metros a cualquier lindero.
- Nº de plantas: una
- Altura máxima de edificación: 3,5 m.
- Ocupación máxima de parcela: 20%.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,50 m²/m².
- Autorización expresa para la actividad industrial correspondiente.

3º.- Los cerramientos de parcela en todos los casos deberán realizarse en piedra volcánica en seco, del mismo tipo que la utilizada tradicionalmente para estos fines, coronada con mortero de cal o cemento blanco. Su altura máxima será de 1,20 m.

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a las de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario



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

E) Condiciones de adosamiento
de edificaciones. Podrán
adosarse los edificios de
dos parcelas colindantes
por una de sus fachadas,
prescindiendo del retranqueo
exigible, mediante acuerdo
establecido por escritura
pública entre los propieta-
rios de dichas parcelas,
creándose de esta forma la
correspondiente servidumbre
en ambas propiedades.

Solamente se admiti-
rá el adosamiento de dos
edificios entre sí.

F) Garages. Se exigirá un gara
ge con un mínimo de una pla
za de coche, de 25 m², por
vivienda, pudiendo ser descu
bierta, fácilmente accesible.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva, a de 07 FEB 1991.

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

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

- A) Condiciones de parcelación. - La parcela mínima será de : 3.000 m².
- C) Condiciones de edificación
 - Número de plantas : Una y media (1,5).
 - Edificabilidad: 0,25 m²/m².
 - Ocupación de parcela: 25%.
- D) Condiciones de estética. - Las edificaciones se ajustarán al estilo y carácter de las populares mayoreras, con revocos pintados en tonos ocres u otros que se asemejen a los existentes en casas antiguas, con referencia a las mismas.

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

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

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

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

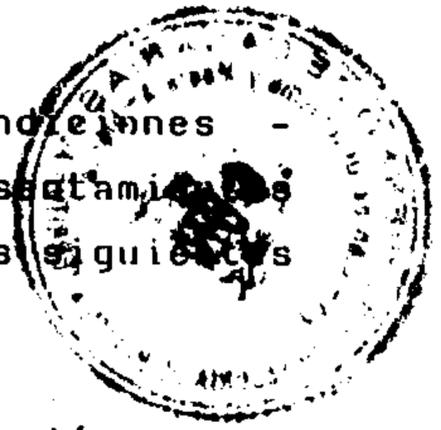
DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento
fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario

1.4.6. Condiciones generales del suelo rústico
de influencia en asentamientos ru-
rales.

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



C) Condiciones de edificación.-

1º) Sólo se permitirá la edifica-
ción en parcelas colindantes con
los caminos existentes.

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

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

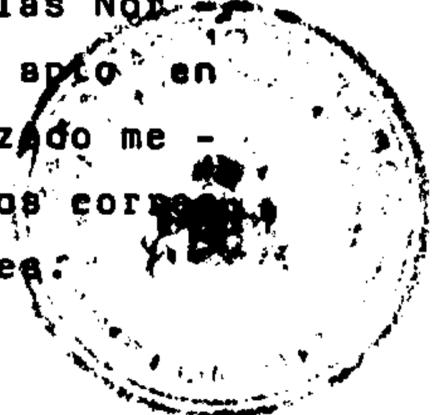
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 19

1.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1.1. DEFINICION

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



1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales situados dentro de los sectores delimitados en los planos 1P y 2P, con el código S.A.U.. Con la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente. Los propietarios afectados están obligados:

a) A ceder al Ayuntamiento de La Oliva:

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991 en el Ayuntamiento de La Oliva, a las 10 de la noche de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario, J. C. C. R. A.

- c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la Ordenación de Urbanización, cuando así se imponga por el correspondiente Plan Parcial.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fija el Plan Parcial.
- e) Cooperar al establecimiento de los sistemas generales y de infraestructura urbanística mediante los acuerdos de carácter económico o de otro tipo de compensación que se establezcan en cada caso con el Ayuntamiento de La Oliva, el cual canalizará las gestiones para establecer dichas obras infraestructurales bien directamente o a través de los correspondientes Organismos Insulares o del Gobierno de Canarias. Los cánones, avales o compromisos a que se obligue la propiedad no excederán en el valor equivalente al 10% del coste total de las obras a realizar.



1.3.1. Directrices para el desarrollo de Planes Parciales.

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

1.3.1.1. Los distintos usos serán los siguientes:

- a) Turístico: Hotelero, residencial turístico (bungalows y villas en régimen de aparthotel).
- b) Residencial: vivienda unifamiliar o colectiva.
- c) Deportivo: Instalaciones deportivas sin uso residencial.

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

1.3.1.2. Apoyo en los Sistemas Generales.-

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

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

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

1.3.1.3. Red viaria.-

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

- 1º) ancho mínimo de viales principales y de acceso: 25 m. (aceras de 3m)
- 2º) ancho mínimo de viales secundarios: 12,5 m. (aceras de 2 m.)
- 3º) ancho mínimo de viales terciarios: 10 m. (aceras de 1,50 m.)

oibem y emziodiU eb coizimod ol
 el. nciess no, coizimod eb emziodiU
 m. 00000

- 4º) pendiente longitudinal mínima en
 viales: 1%.
- 5º) Pendiente longitudinal.
- 6º) Aparcamientos de coches en superficie:

- ancho mínimo de plaza: 2,95 x 4,80 m.
- pasillo de circulación en línea de
 calle unidireccional: 3,00 m.
- Id. en calle bidireccional: 4,50 m.
- Pasillo de circulación en
 en calle unidireccional: 5,00 m.
- Id. en calle bidireccional: 6,80 m.
- Pasillo de circulación en espino
 en calle unidireccional: 4,00 m.
- Id. en calle bidireccional: 5,00 m.

7º) Pavimentación (exigencias mínimas):

Sub-base y base granular y capa de
 rodadura de aglomerado asfáltico ade
 cuados a la intensidad de tráfico pre
 vista. Aceras de baldosa hidráulica
 sobre solera de hormigón. Bordillos
 de hormigón prefabricados.

8º) Alumbrado público:

Se realizará garantizando una ilumina
 ción media mínima de:

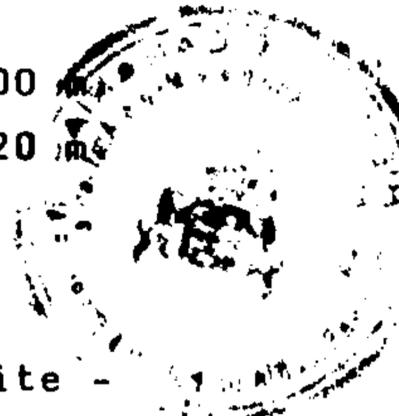
- 10 lux en viales secundarios.
- 30 lux en viales principales y de
 acceso.
- 40 lux en viales peatonales.

Las luminarias serán, como mínimo de
 báculos en viales principales y de
 acceso, y de farolas en viales.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Cantabria, en sesión de fecha 11 de Julio de 1998, aprobó las "NORMAS TÉCNICAS PARA LA ORDENACIÓN URBANA DE LAS ZONAS RURALES".

secundarios. Tanto báculos como farolas han de ser homologadas, de acuerdo con las Normas Técnicas vigentes.

- altura mínima de farola: 3,00 m
- altura mínima de báculo: 4,20 m



1.3.1.4. Ajardinamiento.-

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

- Un mínimo de 30 árboles por Ha.
- Red de riego, con suministro de agua dulce garantizado para 8.000 l/día por Ha.

1.3.1.5. Infraestructura.-

- a) Energía eléctrica: Suministros mínimos de potencia instalada en:
- 5.000 W/alojamiento (villa, bungalows, vivienda).
 - 1.000 W/plaza hotelera (mínimo de 100 Kw por establecimiento).
 - 100 W/m² en edificios comerciales, y complementarios.
 - 500 W/m² en guardería infantil.
 - 50 W/m² en edificios dotacionales.
 - La red correspondiente al alumbrado público y resto de la red de suministro general tendrán la capacidad adecuada a la potencia prevista según las necesidades de las instalaciones.

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

1.3.1.6. Edificabilidad complementaria.-

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

1.3.1.7. Equipamientos.-

Los equipamientos de los Planes Par-
 ciales estarán constituidos por:

- a) El equipamiento comunitario espe-
cífico que fijan directamente las -
propias Normas en suelo urbano.

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

Y (omitted) ab (omitted) o.
 Ab (omitted) no (omitted) se (omitted) A
 (omitted) (omitted) (omitted) (SCA

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

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

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

47 h)
la Comisión de Ambiente y Ordenamiento del Territorio
del Poder Ejecutivo
APR 23 1997
Los Polvos de O...

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



Cuando en el ámbito munici-
pal hubieran ejecutado o estén
en las últimas fases de ejecu-
ción al menos dos campos de golf,
que desaconseje la implantación
de nuevos campos, los sectores
que tengan esta obligación den-
tro de las presentes Normas Sub-
sidiarias, podrán previa justifi-
cación fehaciente destinar dicha
superficie de suelo a otro u
otros equipamientos de ocio a
través de los correspondientes
Planes Parciales, sin que dicha
modificación pueda suponer en
ningún caso aumento de edificabi-
lidad o densidad residencial.

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

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

1.3.1.8.1. Uso dominante turístico.-

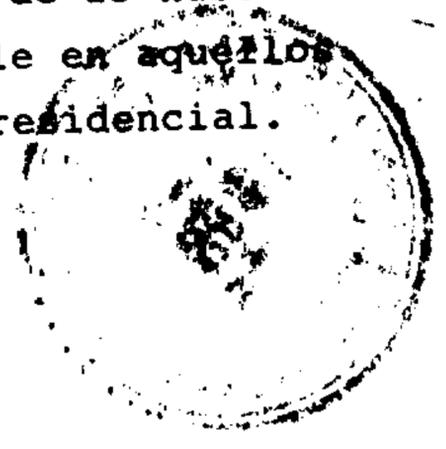
- a) permitir la edificación de:
 - a.1) Un hotel de 4 estrellas, con 150 habitaciones dobles.
 - a.2) Doscientos alojamientos dobles (bungalows, villas, etc.)
 - a.3) Los equipamientos correspondientes (públicos y privados) a la anterior edificación residencial.
- b) Poder inscribir dentro de los límites de dicha área un círculo de 250 m. de diámetro (doscientos cincuenta metros)

1.3.1.8.2. Uso dominante residencial.-

- a) Permitir la edificación de trescientas viviendas y los equipamientos necesarios.
- b) Poder inscribir dentro de los límites de dicha área un círculo de 300 m. (trescientos metros)

el Comité de Urbanismo de Madrid
 el Comité de Urbanismo de Madrid
 1.3.1.8.3 USO EXCLUSIVO TURISTICO.

Las actuaciones en Planes Par-
 ciales serán en sectores SAU com-
 pletos, no permitiéndose la subdivi-
 sión en actuaciones de 25 Has -
 que solo será admisible en aquellos
 sectores SAU con uso residencial.





DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1981 en La Oliva, a las 17 horas de la tarde. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANIZABLE.

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

- a) Que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario.
- b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución



DILIGENCIA La Pongo yo, el Secretario, 49
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991, en el
La Oliva, a las 10 de la mañana de 1991.

El Secretario,
de las obras de urbanización de la zona, en la parte que corresponda, que en ningún caso será inferior al 6% del presupuesto del proyecto de urbanización.

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

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

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991



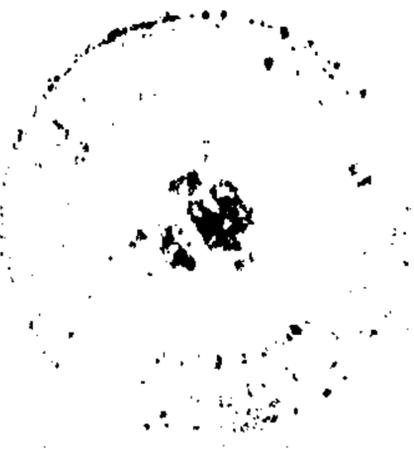
La Oliva, a 07 FEB 1991 de LA Oliva, El Secretario.

1.5. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

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

NULO

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



El Secretario de la Comisión de Planeamiento Urbanístico
La Comisión de Planeamiento Urbanístico
Fecha de aprobación: 07 FEB 1991
Ayuntamiento de La Oliva

DILIGENCIA: De conformidad con el artículo 51 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991 por el Concejo Municipal de La Oliva, de El Secretario.



1.6. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

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

1.6.1. Memoria del Plan Parcial

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

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

DILIGENCIA... para hacer...
Cuentos... fue aprobado...
sesión de... FEB 1901...
La Oliva... 07 FEB 1901...
El Secretario...
e) Analizar las posibles op-
ciones de ordenación, justificando
cando la seleccionada.

f) Describirá las caracterís-
ticas cuantitativas de la or-
denación mediante un cuadro -
sintético que expresará los
siguientes extremos:

- Superficie total del sector
- Superficie de sistemas gene-
rales que señale las Normas
- Superficie de viario públi-
co
- Superficie de zonas verdes
- Superficie de parcelas de -
equipamiento
- Superficie objeto de cesión
obligatoria y gratuita
- Superficie edificable
- Superficie edificable por -
usos
- Edificabilidad bruta (apro-
vechamiento)
- Altura máxima edificable so-
bre y bajo rasante
- Dotación de plazas de esta-
cionamiento y de garage

1.6.2. Plan de etapas

En que se ha de indicar como
mínimo el porcentaje de edifi-
cación en cada etapa, especifi-
cando:

DILIGENCIA: La pongo yo, el secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha
07 FEB 1991



La Oliva, a ...
El secretario ...
superficie que se adq
cribe a cada etapa

- Superficie edificable
en cada etapa, atendiendo a -
los distintos usos, incluye
el equipamiento y zonas ver-
des

- Grado de urbanización
de cada etapa

- Duración máxima de ca
da etapa.

1.6.3. Estudio Económico-Financiero
del Plan Parcial, que contem
drá:

- La evaluación económica de -
la ejecución de las obras de
urbanización y de la implanta-
ción de los servicios, expre -
sando su coste aproximado, in-
cluido el valor de los terre -
nos inicial y los honorarios -
de proyectos.

- La evaluación económica de -
la ejecución de la edificación
y de las indemnizaciones que,
en su caso, procedan.

- Las fuentes de financiación
de que dispone el promotor.

- Cuadro de saldos distribui-
dos a lo largo del periodo de
ejecución del Plan Parcial en
trimestre o semestre.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario (primero) el para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

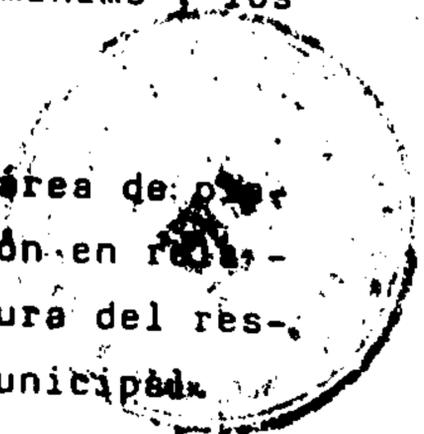
La Oliva, a 07 FEB 1991 de 10:00 a 11:00 A.M. El Secretario de Información del Plan Parcial



Handwritten signature and date '07 FEB 1991' over the typed text.

Contendrá como mínimo los siguientes:

- Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del resto del territorio municipal.
- Ordenación básica establecida por las Normas para el sector y su entorno.
- Topográfico, con curvas de nivel metro a metro, e hipsométrico, hidrológico y edafológico, si fuere preciso para la mejor interpretación del plano topográfico.
- Ciclonométrico, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.
- Geotérmico, diferenciando las áreas en las que pueda haber problemas de cimentación.
- Catastral, que contendrá la relación actualizada de las fincas y de las cargas, si las tuviere, precisando linderos y superficies.
- De edificación, usos, infraestructura y vegetación existentes, con expresión de su estado de conservación, capacidad y altura.



DILIGENCIA: La pongoye, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario.



6.5. Planos de Ordenación del Plan Parcial

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo en el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en el presente do-
sesión de fecha 07 FEB 1957 en



La Oliva a

07 FEB 1957
07 FEB 1957
de 1957

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

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

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

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

1.6.6. Ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales

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

a) Usos.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1909 en

La Oliva, a de 07 FEB 1909 de 1909. Segundo, precisará que el Plano Parcial se acomode en este punto.



b) Condiciones generales de la edificación.

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

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

d) Condiciones generales de estética. Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

e) Condiciones generales de conservación. Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

f) Condiciones generales de protección. Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 19 de 1991

58

La Oliva, a condición de particulares de cada caso pormenorizado.

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

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

h) Condiciones de urbanización.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 en La Oliva, a las 07 FEB 1991. El Secretario

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para haber constatado que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha

La Oliva, a 07 FEB 1991 de 07 FEB 1991 de 10 El Secretario.



Handwritten signature of the Secretary.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

ORDENANZAS

TITULO VI

REGIMEN DEL SUELO URBANO

DILIGENCIA de pongo yo el Secretario para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a 07 FEB 1991

1. REGIMEN DEL SUELO URBANO de 1.0



Handwritten signature in black ink.

1.1.- DEFINICION

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

- a) Por contar el área delimitada con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica.
- b) Por estar comprendidas en áreas consolidadas por la edificación - al menos en dos terceras partes - de su superficie.
- c) Los que en ejecución directa o indirecta de las Normas lleguen a disponer de los servicios urbanísticos relacionados en el apartado a).

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



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
 FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

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

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

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

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

Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos estarán obligados:

- a) A ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Oliva los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones de cesión que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentran sus terrenos.
- b) Costear la urbanización en los términos señalados en el artículo 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Edificar los solares en los plazos señalados en la Ley del Suelo.
- d) Mantener los terrenos y edificios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

1.4.- ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A
PLANEAMIENTO ULTERIOR

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle previstos en las áreas remitidas a planeamiento ulterior por las Normas, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo (ejecución) ni podrán otorgarse licencias. En caso de subparcelación las parcelas resultantes habrán de presentar frente a viario público establecido en las Normas.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente documento fue aprobado
en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991

El Secretario



PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE
LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan las siguientes condiciones generales y las condiciones particulares que le sean de aplicación:

1.5.1. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

1.5.1.1. Definición

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

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

1.5.1.2. Aplicación

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

66
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a de 07 FEB 1991
El Secretario, de 1.º

3. Relación entre edificación
y parcela

1.- Toda edificación esta-
rá indisolublemente vincu-
lada a una parcela, cir-
cunstancia esta que quie-
rá debidamente registrada
con el señalamiento de la
edificabilidad u otras con-
diciones urbanísticas bajo
las que se hubiera edifica-
do.

2.- La segregación de fin-
cas en que existiera edifi-
cación, deberá hacerse con
indicación de la parte de
la edificabilidad que le -
corresponda según el pla-
neamiento ya consumida por
construcciones. Si la tota-
lidad de la edificabilidad
estuviera agotada, será po-
sible la segregación, pero
deberá realizarse una ano-
tación registral en que se
haga costar que la finca -
segregada no es edificable,
por lo que sólo podrá des-
tinarse a espacio libre.

1.5.1.4. Agrupación o segregación de parcelas

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

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

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse, siempre que las parcelas resultantes de tal segregación, cumpla con las superficies mínimas establecidas en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, rodado.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, en el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

Los Q^{tes} y Q^{tes} y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos.

1.5.1.5. Linderos

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

Cabe distinguir los tipos de linderos siguientes:

- a) Lindero frontal, es el que delimita la parcela con una vía pública, bien sea rodado o peatonal, al que da frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto geoméricamente al frontal.
- b) Cuando las parcelas lindan con más de una vía pública, tendrán consideración de lindero frontal todas ellas, aunque se entenderá como frente de parce

DILIGENCIA: La Honorable, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

69

La Oliva, a de 07 FEB 1991
la ~~aque~~ ~~lindero~~ ~~frontera~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~Oliva~~
~~El Secretario,~~

que se haya proyectado el ac-
ceso a la parcela. En caso de
cumplimiento lo anterior va-
rios linderos, el frente de
parcela será aquel que esté
circundando por la vía de ma-
yor jerarquía por su tipolo-
gía.

En el caso de un vial
frente a un peatonal, es ob-
vio, que predominará aquel.

El Ayuntamiento podrá
exigir al propietario de una
parcela el amojonamiento y se-
ñalamiento de sus linderos
cuando sea necesario por moti-
vos urbanísticos.

1.5.1.6. Superficie de parcela

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

1.5.1.7. Parcela mínima

Las Ordenanzas particu-
lares de cada zona, fijarán
la parcela mínima y el crite-
rio para considerar una parce-
la como indivisible.

Las Parcelas serán en
general, en principio, las que
se establezcan en el Plano parcela-
rio, pero siempre sometido a las po-
sibilidades de segregación y agrupa-
ción que se establece en estas Orde-
nanzas.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado ~~en~~
sesión de fecha 07 FEB 1991

70

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

1.5.2. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

1.5.2.1. Definición

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

1.5.2.2. Aplicación

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

1.5.2.3. Elementos de referencia

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

DILIGENCIA: se tiene ya el expediente
PARA: ...
documento. ...
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
EL SECRETARIO

1.5.2.4. Referencias planimétricas de la parcela

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

- a) Linderos: definidas en el Art. 5.1.5.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la superficie susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, 72
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario

superior: es la línea que se-
ñala el planeamiento para es-
tablecer la posición de la fa-
chada del edificio en plantas
por encima de la baja.

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

1.5.2.5. Referencias altimétricas del - terreno

Sirven para determinar la
proyección vertical del arran-
que del edificio desde el te-
rreno, así como para realizar
la medición de sus alturas, -
las presentes ordenanzas em-
plean las siguientes referen-
cias:

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

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

Aquellas parcelas en cuya
delimitación entre dos linde-
ros frontales opuestos entre
sí, y cuyas rasantes estén si

DILIGENCIA: La presente para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 1.º de 73



La Oliva, a de 07 FEB 1991
El Secretario,

tuadas a distinto nivel, la altura máxima de la edificación no sobrepasará, en ningún punto, a la superficie definida por las dos líneas de altura máxima de cada alineación, permitida por la Ordenanza de cada zona.

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

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

DILIGENCIA: La Dongo y el Secretario, para hacer constar que el presente documento, fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a. de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario, es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

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

1.5.2.6. Referencias de la edificación

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

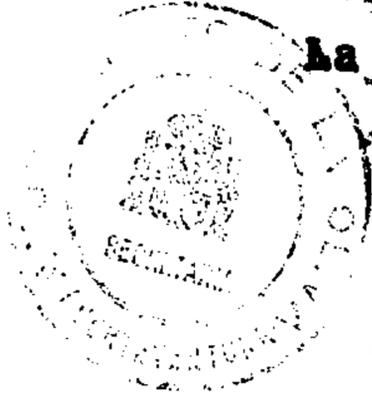
a) Cerramiento: cerco situado sobre los linderos que delimita la parcela.

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

b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edi-

DILIGENCIA: La por lo yo, el Secretario, 75
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.0
El Secretario,



El presente documento, contenido en su inte-
rior todos los elementos cons-
tructivos del alzado del edifi-
cio, excepción hecha de los sa-
lientes permitidos respecto a
las alineaciones, de los aleros
y cornisas.

c) Línea de edificación: Intersec-
ción de la fachada de la planta
baja del edificio con el terre-
no.

1.5.2.7. Posición de la edificación respec-
to a la alineación.

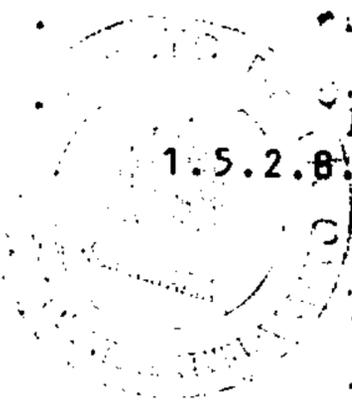
1.- Respecto a las alineaciones, -
la edificación podrá estar en -
alguna de estas situaciones:

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

b) Fuera de línea: Cuando la lí-
nea de edificación o el ce-
rramiento es exterior a la -
alineación.

2.- Salvo los vuelos o salientes -
de la fachada, que expresa -
mente se autoricen en estas
ordenanzas, ninguna parte ni
elemento de la edificación,
sobre el terreno o subterrá-
nea, podrá quedar fuera de -
la línea respecto a la ali-
neación exterior.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991



La Oliva, a los linderos FEB 1991 de 1.0
Separación Al Secretario

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

En la ordenanza particu-
lar de cada zona se estable-
cerá el valor mínimo de la
separación a linderos. No se
permitirá pues, ningún vola-
dizo fuera de la línea de se-
paración a linderos.

2º En aquellos casos en que las
ordenanzas establezcan dis-
tintos valores de la separa-
ción entre la edificación a
los linderos laterales y el
testero, y cuando por la -
irregular forma de la parce-
la sea difícil diferenciar -
cual es el testero, se medi-
rán las separaciones, de mo-
do que redunden en la mayor
distancia de la construcción
a las de su entorno, y en la
mayor funcionalidad y mayor
tamaño del espacio libre de
la parcela.

77
DILIGENCIA: La presente diligencia
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a. de 7 FEB 1991

El Secretario de 1.0

1.5.2.9. Retranqueos

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

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

1.5.2.10. Separación entre linderos

1. La separación entre linderos es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezcan en las Ordenanzas de la zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

1.5.2.11. Patios y separación de cuerpos de edificación.-

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

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

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

1.5.2.12. Fondo edificable.-

Es el parámetro que indica la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

CONDICIONES DE OCUPACIONES POR LA EDIFICACION

[Handwritten signature]

1.5.3.1. Definición

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

1.5.3.2. Aplicación

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

1.5.3.3. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la

proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio.

2. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie edificable fijadas en estas Ordenanzas para cada zona.

1.5.3.4. Superficie ocupable.

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie de parcela edificable, susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

... (omisión de la máxima) o
 ... de ... (omisión de la máxima)
 ... (omisión de la máxima)

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

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

1.5.3.5. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se establece como porcentaje de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otras derivaciones de las condiciones de posición se concluyere una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

WILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar, que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991 de 1.0. La Oliva, a 07 FEB 1991. El Secretario,



5.3.6. Superficie libre de parcela.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado 07 FEB 1991 en
sesión de fecha

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

1.5.4.1. Definición.

Las condiciones de edifica-
bilidad y aprovechamiento son -
las condiciones que acotan la
dimensión de las edificaciones
que pueden levantarse en una -
parcela, y concretan el conteni-
do del derecho de propiedad.

1.5.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se seña-
lan para determinar la edifi-
cabilidad y aprovechamiento,
son de aplicación para todas
las obras de nueva edifica-
ción y para las que se ejecu-
ten en los edificios que su-
pongan capacidad para alte-
rar la cantidad total edifi-
cada. Son establecidas para

DILIGENCIA: La Dongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do- 84
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 10
El Secretario.



ra cada parcela según la normati
va de aplicación para cada uso
a que se destine y el lugar en
que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán
los parámetros de referencia que
se señalan en los artículos si-
guientes.

1.5.4.3. Superficie edificada por planta...

1. Superficie edificada por planta
es la comprendida entre los lími-
tes exteriores de cada una de -
las plantas de la edificación.
2. En el conjunto de la superficie
edificada por planta, quedan ex-
cluidos los soportales, los pasa-
jes de acceso a espacios libres
públicos, los patios interiores
de parcela que no estén cubier-
tos, permitiéndose, salvo prohi-
bición expresa de la normativa -
de uso o la particular de la zo-
na, las cubriciones con clarabo-
yas y lucernarios traslucidos, -
siempre que estos elementos de -
jen un espacio perimetral despro-
visto de cualquier tipo de cie-
rre, entre los muros del patio y
el elemento de cubrición, que -
permita una superficie mínima de
ventilación superior en un 20 %
a la del patio.

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

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

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

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

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



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario⁸⁶, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991.

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1991

El Secretario

Superficie total edificada.

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

1.5.4.5. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

1.5.4.6. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen de la parcela.



87
DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado ~~en~~ en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.ª
El Secretario

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

1.5.4.7. Coeficiente de edificabilidad.

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

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

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991. La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1:00. El Secretario, superficie de la zona, polígono, o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y Sistemas Generales.

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-89
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991



5.5. CONDICIONES GENERALES DE LA CIUDAD
FORMA DE LA EDIFICACION

07 FEB 1991
El Secretario
[Handwritten signature]

1.5.5.1. Definición.

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

Se establece mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

1.5.5.2. Aplicación.

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

1.5.5.3. Sólido capaz.

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

DELICENCI... la ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do- 90
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

1. La Cota de Origen y referencia.

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

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

DILIGENCIA: La ponga yo, al Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en



sesión de fecha 07 FEB 1991
1.5.5.5. Altura de la edificación: 19
La Oliva, a El Secretario.

La superficie edificada podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas particulares de cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados bajo cubierta o en sótano.

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

1. Altura en unidades métricas.

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

- a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario,



intersección de la cara in-
ferior del tejado, que for-
ma el techo de la última
planta, con el plano de la
fachada del edificio.

- b) Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.
- c) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. Altura en número de plantas.

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

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

1.5.5.6. Construcciones por encima de la altura máxima.

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en 94
sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991 de la
Secretaría



1.5.5.7. Altura de piso.

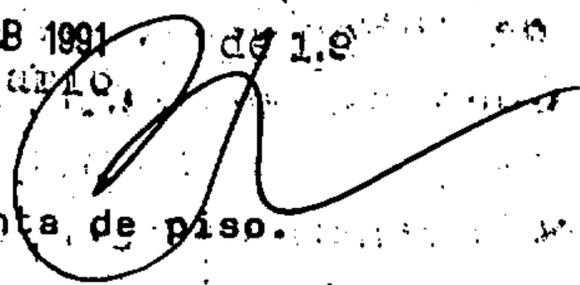
Se entiende por altura
de piso, la distancia verti-
cal entre las caras superio-
res de los forjados de dos -
plantas consecutivas.

1.5.5.8. Altura libre de piso.

Es la distancia verti -
cal entre la cara superior -
del pavimento terminado de -
una planta, y la cara infe -
rior del forjado de techo de
la misma planta, o del falso
techo, si lo hubiere.

Salvo determinación con-
traria en las normas particu-
lares de cada zona, la altura
libre de cada planta será co-
mo mínimo, mayor de 2,50 me -
tros y menor de 3,50 metros -
(si en algún caso se aumenta-
se en alguna zona del edifi -
cio esta altura, se contabili-
zará su superficie dos veces
en el conjunto de la superfi-
cie edificada correspondiente,
si pasase de 7,50 metros, se
computará el triple).

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario



1.5.5.9. Cota de planta de piso.

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

1.5.5.10. Planta.

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

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

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

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

- b) Semisótano: se entenderá por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, utilizable para los

DILIGENCIA: La presente diligencia del Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

96

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 19
El Secretario,



usos autorizados y el hueco de
luces por encima de la rasante
de la edificación no supere
nunca 1,20 metros.

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

Los semisótanos cuya ca-
ra superior del forjado de te-
cho se encuentre a distancia -
mayor de ciento veinte (120) -
centímetros, medidos desde la
rasante de la acera, se consi-
derarán, a todos los efectos -
plantas sobre rasantes, ello -
sin perjuicio de mayores limi-
taciones que se establezcan en
la normativa particular de ca-
da zona. En ningún caso, en -
los sótanos y semisótanos se
permitirá el uso residencial.

- c) Planta baja: planta que en más
de un cincuenta por ciento -
(50%) de su superficie edifi-
cada es coincidente con la co-
ta de referencia del edificio.
- d) Piso: planta situada por enci-
ma del forjado de techo de la

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en la sesión
de 07 FEB 1991.

La Oliva, de 07 FEB 1991, de 19
El Secretario



planta baja. El valor libre de
planta de piso se determinará
en función del uso y de las
condiciones particulares de la
zona.

e) Bajo cubierta: espacio compren-
dido entre la cara superior
del forjado de la última plan-
ta, y la cara inferior de los
elementos constructivos de la
cubierta inclinada.

1. 5.5.11. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos -
las siguientes definiciones de ti-
pologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que es
tá exenta en el interior de la
parcela, sin que ninguno de
sus planos de fachadas esté en
contacto con las propiedades
colindantes.
- b) Edificación entre medianerías,
la que estando construida en
una única parcela, tiene lí-
neas de edificación coinciden-
tes, al menos, con los linde-
ros laterales.
- c) Edificación agrupada en hile-
ra, la variante de construc-
ción entre medianerías, cuando
la edificación se destina a
usos residenciales en la pro-

Diligencia... Secretario,
para... presente do-
cumento... en
sesión...
La Oliva...
07 FEB 1991
07 FEB 1991
El Sec...
da 1.9



[Handwritten signature]

proporción entre número de vivien-
das y número de parcela.

- d) Edificación pareada: es una ti-
pología edificatoria en la que
las construcciones cumplen la
condición de medianerías en un
único lindero común, y la de
edificación aislada en las res-
tantes.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado
sesión de fecha 07 FEB 1991 en

99

La Oliva, a

de
El Secretario,

de 1.9

1.6.1. CONDICIONES GENERALES DE USO



1.6.1.1. Definición.

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

1.6.1.2. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece.
2. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.
3. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuere de aplicación.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario.



1.6.1.3. Tipificación de los usos.

En razón de la corres-
pondencia entre los distintos -
usos y por relación a su posi-
ble implantación en el territo-
rio, se tipifican los usos con
arreglo a los criterios siguien-
tes:

- a) Uso característico: es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.
- b) Usos compatibles: son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación sobli- gue a señalar restricciones en la intensidad del uso compati -

DILIGENCIA: La pongo yo, el S. Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva, a

de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.



ble en función de determinados
parámetros del uso caracterís-
tico.

Los usos compatibles
pueden ser:

- Condicionados
- No condicionados

Son condicionados los
usos cuya implantación viene -
delimitada por condiciones de-
rivadas del desarrollo de la
ordenación por cláusulas loca-
cionales dentro de un ámbito o
por cumplimiento de relaciones
específicas respecto a determi-
nados parámetros del uso carac-
terístico.

Son usos no condicio-
nados los que para su implanta-
ción requieren sólo el cumpli-
miento de su regulación especí-
fica, de las condiciones de -
compatibilidad de usos y de -
los umbrales de control de mo-
lestias.

c) Usos prohibidos son aquellos -
que impiden las Normas o las
Ordenanzas de los presentes -
Planes Parciales o Especiales,
por imposibilitar la consecución -
de los objetivos de la or-
denación de un ámbito territo-
rial.

DILIGENCIA: La pongoyó, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

102

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º
El Secretario.

También son usos pro-
hibidos aquellos que, aún no
estando específicamente veda-
dos, resultan incompatibles
con los usos permitidos, aun-
que se les someta a restriccio-
nes en la intensidad o forma
de uso.

Tienen la considera-
ción de usos prohibidos, en to-
do caso, los así conceptuados
en las disposiciones general-
les vigentes en materia de se-
guridad, salubridad, moralidad
o tranquilidad.

En el territorio, den-
tro del ámbito de las Normas,
solamente se autorizarán los
usos que a continuación se ex-
ponen, siendo las normas parti-
culares las que, para cada zo-
na, fije el uso que le corres-
ponda.

1.6.1.4.1. Uso residencial.

Es el que sirve para
proporcionar alojamiento a las
personas.

Se entenderá por vi-
vienda, en general, toda resi-
dencia destinada al alojamen-
to de personas que conforman
un núcleo, con los comporta-
mientos habituales de las fami

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado en sesión de la Junta de la Oliva de 07 FEB 1991.

La Oliva de 07 FEB 1991 de 1.º El Secretario, tengan en no relación de parentesco.

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

- a) Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

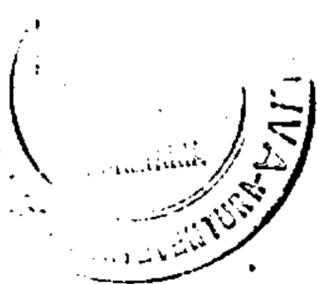
Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda.

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

- b) Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

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

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



DILIGENCIA: La Junta y el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión ordinaria el 07 FEB 1991

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario. La disposición de la
edificación queda libre al me-
jor criterio de diseño, siem-
pre que se cumplan las restan-
tes normas de las presentes
Ordenanzas.



c) Vivienda en edificación colec-
tiva.

Comprende un conjun-
to de viviendas en un edifi-
cio y parcela común, de forma
que participen de accesos, es-
tructura e instalaciones comu-
nes en el interior del propio
edificio.

Se entenderá incluí-
do en este uso, los Hoteles,-
Aparthoteles, conjuntos apar-
tamentales y, en general, -
cualquier otra edificación si-
milar, destinada a uso turís-
tico-residencial.

Se permitirá el uso
de la vivienda para despachos
o estudios de profesiones li-
berales y las viviendas pare-
das.

1.6.1.4.2. Uso comercial.

Es el que tiene por -
finalidad la prestación de ser-
vicios al público, tales como
comercio al pormenor en sus -
distintas formas, información,

DILIGENCIA: La presente diligencia, el secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue recibido en la sesión de

07 FEB 1991

La Oliva a las 10 de la mañana de 1991

El Secretario



administración, gestión, acti-
vidades de intermediación finan-
ciera u otras, seguros, etc., y
en general, todas las edifica-
ciones que desarrollan activida-
des complementarias al uso resi-
dencial.

A los efectos de su
pormenorización en el espacio y
el establecimiento de las condi-
ciones particulares se distin-
guen las siguientes clases:

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

Se entiende que comprende el comercio al pormenor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumpliesen funciones similares.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

101

La Oliva, S

de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario,

A los efectos de por-
menorización en el espacio y
el establecimiento de condicio-
nes particulares, se distin-
guen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- b) Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en

107

sesión de fecha 07 FEB 1991
La Oliva, a de 07 FEB 1991, de 1.º
El Secretario,

Según el carácter de los
bienes con que trafican, se distin-
guen dos clases de comercios:

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

1. Establecimientos con sistemas
de venta tradicional.

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

2.1. Autoservicios: Hasta cien-
to veinticinco (125) me-
tros cuadrados de super-
ficie.

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

2.3. Supermercados: De más -
de cuatrocientos (400)
hasta setecientos cin-
uenta (750) metros cua-
drados de venta.

DILIGENCIA. La pone por el Secretario,
para hacer constar en el presente do-
cumento que se aprobó en sesión de fecha

en el día 07 FEB 1991

La Oliva, a

de 07 FEB 1991

de 1.º

El Secretario.

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

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

A su vez puede ser:

1. Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.
2. Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.
3. Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

B) Oficinas: Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categor

DILIGENCIA del Secretario, el Secretario,
para el presente do-
cumentado en
sesión de

07 FEB 1991

07 FEB 1991 de 1.9

La Oliva,

El Secretario,
ría actividades puras de oficina,
así como funciones de esta natu-
raleza asociadas a otras activi-
dades principales no de oficina
(industria, construcción o servi-
cios) que consumen un espacio
propio e independiente. Asimismo
se incluyen oficinas de carácter
público, como las de la Adminis-
tración Central, Regional o Lo-
cal y sus organismos autónomos.

Según el prestatario del
servicio, se distinguirán:

- a) Servicios de la Administra -
ción: que son aquellas en las
que el servicio es prestado -
por la Administración del Es-
tado, en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas: cuando es
una entidad privada la que -
presta servicio.
- c) Despachos profesionales domés-
ticos: cuando el servicio es
prestado por el titular en su
propia vivienda, utilizando -
algunas de sus piezas.
- C) Salas de reunión: cuando el ser-
vicio está destinado a activida-
des ligadas a la vida de rela -
ción, acompañadas, en ocasiones,
de espectáculos, tales como café
concierto, discotecas, salas de

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991. 110

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,



fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) del C.N.A.E. y cuantos otros cumplieran funciones análogas.

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

1.6.1.4.3. Uso dotacional.

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

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

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

... y yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado
sesión de fecha... en

La Oliva... de 07 FEB 1991
El Secretario... de 07 FEB 1991 Se 1.9



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

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

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

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

e) Bienestar social: que comprenden de la prestación de asistencia no específicamente sanitaria

DILIGENCIA: La Pongo YO, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fué aprobado en
sesión de fecha 07 FEB. 1991. 112

La Oliva, a 07 FEB. 1991 de 1991
El Secretario,

ria a las personas, mediante
servicios sociales.

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

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

B) Servicios urbanos: cuando la do-
tación se destina a la provisión
de alguno de los siguientes ser-
vicios:

a) Mercado de abastos y centros
de comercio básico: mediante
los que se proveen productos
de alimentación y otros de ca-
rácter básico para el abaste-
cimiento de la población.

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

c) Otros servicios urbanos: me-
diante los que se cubren los
servicios que salvaguarden
las personas y los bienes

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fué aprobado en sesión de fecha 07 FEB 1991

La Oliva de 07 FEB 1991 de 1.9
El Secretario (Lombros, policía y similares)

se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

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

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

1.6.1.4.4. Sistemas de espacios libres.

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

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

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las insta-

DILIGENCIA: La ponga yo, el Secretario,
para hacer constar que el presente do-
cumento fue aprobado en
sesión de fecha 07 FEB 1991

114

La Oliva, a de 07 FEB 1991 de 1.º

El Secretario,

ubicaciones de kioskos de refrescos,
periódicos, etc..., o aquellos
usos públicos tales como cabinas
telefónicas, depósitos de agua,
etc....

Dentro de este uso cabe
distinguir:

- a) Areas verdes públicas
- b) Plazas y parques ajar-
dinados de expansión y zona de re-
creo.
- c) Pasos peatonales.
- d) Aparcamientos públicos
de superficie.
- e) Viales de circulación
rodada.

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

1.7.1.1. Son condiciones de habitabilidad e higiene las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios, además de la calidad de la construcción.

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

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

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

1.7.1.4. Viviendas

1.- Se cumplirá lo establecido en el Decreto 47/1.991 (BOC 19-3-91), ó las siguientes condiciones: (*)

- a) Todas las viviendas de nueva construcción habrán de ser exteriores, para lo cual al menos una pieza habitable tendrá huecos a fachada o espacio abierto. Las piezas cuyos huecos abran a patios se admitirán siempre que estos cumplan las condiciones señaladas en 1.5.2.11..
- b) El programa mínimo de una vivienda será: una estancia-comedor, un dormitorio doble, un armario ropero, un cuarto de aseo y una cocina, vestíbulo o pasillo de acceso o reparto. Las piezas serán independientes entre si mediante puertas.
- c) El dimensionamiento mínimo para las distintas piezas de una vivienda serán los siguientes:

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

(*) Siempre primará la condición mas exigente.

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

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

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

5) Cocina: Seis (6 m²) metros cuadrados. En su perímetro, el lado menor tendrá, un metro con sesenta (1,60 m) centímetros. Si es cocina-comedor la superficie útil será de ocho (8 m) metros cuadrados. Círculo inscribible de dos (2 m) metros. Dispondrá de fregadero y tomas de corriente para electrodomésticos.

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

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

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

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

- d) La ventilación de todas las piezas habitables se realizará, bien mediante huecos practicables abiertos a fachadas o a patios, o bien forzada mediante sistemas artificiales de ventilación debidamente homologados y con capacidad suficiente proporcionada al volumen de aire a renovar.
- e) Los huecos de ventilación e iluminación natural deberán tener una superficie mínima de una sexta parte de la superficie en planta de cada local (1/6 pl.). La superficie practicable en los huecos de cada local será del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de dichos huecos.

... (parte) de
...
...
... (parte)

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

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

El cálculo, dimensionamiento y ejecución de estas dotaciones, se ajustarán a lo establecido por las Normas Tecnológicas Españolas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

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

a) Comercio y pequeña industria.-

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

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

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

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

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

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

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

b) Oficinas y edificios dotacionales.

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

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

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

Los aseos serán análogos a los de uso comercial.

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

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

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

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

... y ... (véase) de ...
 ...
 ...

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

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

- Suministro de agua fría y caliente.

- Energía eléctrica.

- Evacuación de aguas residuales.

- Acondicionamiento de aire (siempre que la superficie de los huecos de ventilación natural sea inferior a un quinto (1/5) de la superficie del local en planta.

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

1.7.1.6. Uso hotelero. - (1A y 1B)

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

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

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

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

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

- Cuatro estrellas: Ciento cincuenta centímetros cuadrados ($1,50 \text{ m}^2$) por plaza. Mínimo de quinientos metros cuadrados (500 m^2).

- Tres estrellas: Ciento veinte centímetros cuadrados ($1,20 \text{ m}^2$) por plaza. Mínimo de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2).

- Dos estrellas: Un metro cuadrado (1 m^2) por plaza. Mínimo de trescientos metros cuadrado (300 m^2).

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

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